



TISHMAN SPEYER

Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo (PLDFT)

Tishman Speyer

Esta política é propriedade da Tishman Speyer. É proibida a cópia, distribuição ou uso indevido deste documento sem expressa autorização da Tishman Speyer.

Vigência: dezembro de 2018

Data da Última Revisão: novembro de 2023

Versão 7

Atualização: Adequação à Resol. CVM nº 175

ÍNDICE

INTRODUÇÃO E OBJETIVO	3
COMBATE E PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO	5
A. Aspectos Gerais	5
B. Compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem seu ativo	5
C. PLD do Passivo	6
D. PLD do Ativo e Contrapartes	10
F. Utilização de sistemas de terceiros e sites de busca	13

INTRODUÇÃO E OBJETIVO

A Tishman Speyer está comprometida em prevenir a lavagem de dinheiro e cumprir com as leis de sanções aplicáveis.

Lavagem de dinheiro é definida, de modo geral, como ato planejado para ocultar ou encobrir a verdadeira origem de fundos derivados de quaisquer atividades ilícitas, de forma que a procedência pareça legítima.

Sanções, em geral, regulamentam e restringem transações com determinados países, grupos e indivíduos. As sanções podem proibir a Tishman Speyer de realizar negócios com determinados investidores ou clientes.

Desta forma, a Tishman Speyer mantém um programa de relacionamento com clientes que envolve três políticas essenciais: prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, manual de cadastro e política de *suitability*. Portanto, para a compreensão integral do programa de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo é imprescindível que a presente política seja lida em conjunto com o Manual de Cadastro da TS Gestão e Consultoria Imobiliária.

Assim, a Tishman Speyer adota processos para as atividades citadas acima, que são plenamente compatíveis com o determinado pela Lei 9.613/98, pela Resolução CVM nº 50/2021 ("Resolução CVM 50"), pela Resolução CVM 30/21, e em linha com o disposto no Ofício-Circular nº 5/2015/SIN/CVM, além da Resolução COFECI 1.336/14.

Esta política de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo ("PLDFT") ("Política") se aplica aos sócios, administradores, funcionários e todos que, de alguma forma, auxiliam o desenvolvimento das atividades da Tishman Speyer ("Colaboradores").

Responsáveis: Diretora de *Compliance*, Risco e PLD da Tishman Speyer ("Diretora de Compliance, Risco e PLD") e Alta Administração, conforme definição abaixo.

Esta Política será revisada pela Diretora de *Compliance*, Risco e PLD, no mínimo, a cada 12 (doze) meses ou, caso necessário, em menor periodicidade.

GOVERNANÇA E RESPONSABILIDADE

A estrutura de governança da Tishman Speyer para assuntos relacionados à PLDFT - não obstante o dever geral e comum imposto aos colaboradores da Tishman Speyer - é conduzida principalmente pela Alta Administração, abaixo definida, e pela Diretoria de *Compliance*, Risco e PLD.

A principal responsável pela fiscalização da presente Política é a Diretora de *Compliance*, Risco e PLD, conforme nomeado no Contrato Social da Tishman Speyer, a qual contará com o apoio de colaboradores integrantes da equipe de *Compliance* e de Prevenção à Lavagem de Dinheiro ("Equipe de *Compliance*").

A Diretora de *Compliance*, Risco e PLD terá amplo, irrestrito e tempestivo acesso a qualquer informação relacionada à atuação da Tishman Speyer, possibilitando, dessa forma, que os dados necessários para o exercício de suas atribuições e dos demais colaboradores da Equipe de *Compliance*, especialmente no que tange ao efetivo gerenciamento dos riscos de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo (LDFT) relacionados à esta Política possam ser eficaz e tempestivamente utilizados.

Neste sentido, a Tishman Speyer não poderá restringir o acesso a qualquer dado corporativo por parte da referida Diretora, mesmo que pautada em questões de sigilo legal e/ou comercial, ou demais restrições legais, tais como eventos no âmbito da Lei Geral de Proteção de Dados ou decorrentes das suas próprias normas de segregação de atividades (*chinese wall*).

São responsabilidades da Diretora de *Compliance*, Risco e PLD, sem prejuízo de outras indicadas ao longo desta Política:

- (a) Fiscalizar o cumprimento desta Política por todos os Colaboradores da Tishman Speyer;
- (b) Promover a disseminação da presente Política e da cultura de PLDFT;
- (c) Apreciar as ocorrências de potenciais operações suspeitas que venham a ser reportadas pelos Colaboradores;
- (d) Revisar as metodologias e parâmetros de controle existentes, com a adoção das novidades regulatórias, nacionais e internacionais, de melhores práticas à prevenção da lavagem de dinheiro e do financiamento ao terrorismo; e
- (e) Analisar eventuais casos de infringência das regras descritas neste Manual, nas demais políticas e manuais internos da Tishman Speyer, das regras contidas na regulamentação em vigor ou de outros eventos relevantes e definir sobre as sanções a serem aplicadas.

A alta administração da Tishman Speyer, composta por todos seus Diretores ("Alta Administração"), será responsável pela aprovação da presente Política, bem como deverá:

- (a) estar tempestivamente ciente dos riscos de conformidade relacionados à LDFT, assim como das novidades regulatórias, nacionais e internacionais, de melhores práticas à prevenção da lavagem de dinheiro e do financiamento ao terrorismo;

- (b) assegurar que a Diretora de *Compliance*, Risco e PLD tenha independência, autonomia e conhecimento técnico suficiente para pleno cumprimento dos seus deveres, assim como pleno acesso a todas as informações que julgar necessárias para que a respectiva governança de riscos de LDFT possa ser efetuada;
- (c) assegurar que os sistemas de monitoramento das operações, bem como que as situações atípicas estão alinhadas com o “apetite de risco” da instituição, assim como podem ser prontamente customizados na hipótese de qualquer alteração na respectiva matriz de riscos de LDFT; e
- (d) foram efetivamente alocados recursos humanos e financeiros suficientes para cumprimento dos pontos anteriormente descritos.

A Tishman Speyer adota como metodologia de governança e cumprimento das disposições da presente Política, bem como da regulamentação que trata de LDFT, uma sistemática própria para garantir o fluxo interno de dados, e realiza periodicamente avaliações internas de risco de LDFT.

COMBATE E PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

A. Aspectos Gerais

Os Colaboradores devem dedicar especial atenção em relação à prevenção e combate aos crimes de lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores previstos na Lei nº 9.613/98, na Resolução COFECI 1.336/14 e, ainda, à Resolução CVM 50, bem como outros normativos editados ou que venham a ser editados com relação à prevenção e combate aos crimes de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como ao financiamento e favorecimento ao terrorismo.

Nesse sentido, o princípio basilar em relação à prevenção e combate a tais práticas é a identificação e conhecimento dos clientes e o monitoramento contínuo das operações que estes pretendem realizar. A Tishman Speyer, na condição de gestora de recursos e distribuidora dos fundos de investimento sob gestão, deve garantir que as normas e procedimentos previstos nesta política, na legislação e regulamentação em vigor sejam cumpridos. Para tanto, as regras a seguir serão observadas.

B. Compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem seu ativo

De acordo com a Resolução COFECI 1.336/14, a Tishman Speyer tem procedimentos e controles destinados a:

- I - Identificação e realização de diligência para a qualificação dos clientes e demais envolvidos nas operações que realizarem.
- II - Obtenção de informações sobre o propósito e a natureza das relações de negócio.
- III - Identificação do beneficiário final das operações que realizarem.
- IV - Identificação de operações ou propostas de operações suspeitas ou de comunicação obrigatória.
- V - Verificação periódica da eficácia da política adotada.

VI - Prevenção de conflitos entre os interesses comerciais e empresariais e os mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

VII - Prevenção de conflitos entre os interesses comerciais e empresariais e os mecanismos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Nas transações de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 as pessoas mencionadas no artigo 1º da Resolução COFECI 1.336/14 deverão identificar e manter em seus próprios arquivos cadastro atualizado de seus clientes e de todos os intervenientes em negócios imobiliários por elas realizados ou intermediados, tais como compradores, vendedores, seus cônjuges ou companheiros, assim como de procuradores, representantes legais, corretores, advogados ou qualquer outro participante no negócio, além de administradores ou controladores no caso de pessoa jurídica, contendo no mínimo, as seguintes informações:

I - Se pessoa física:

- a) nome completo, sexo, data de nascimento, filiação, naturalidade, nacionalidade, estado civil e nome do cônjuge ou companheiro, se for o caso.
- b) endereço residencial completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefones.
- c) número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas-CPF.
- d) número de documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição ou dados do passaporte ou carteira civil, se estrangeira.
- e) principal atividade desenvolvida.
- f) enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007.
- g) enquadramento na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.

II - Se pessoa jurídica:

- a) denominação empresarial (razão social) e nome fantasia.
- b) número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ.
- c) endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, Unidade da Federação e Código de Endereçamento Postal - CEP), endereço eletrônico (e-mail) e telefone.
- d) principal atividade desenvolvida.
- e) identificação dos sócios e seus representantes na forma do inciso I, bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007, ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.
- f) identificação dos beneficiários finais na forma do inciso I ou o registro das medidas adotadas com o objetivo de identificá-los, nos termos do art. 7º, bem como seu enquadramento em qualquer das condições previstas nos incisos I, II e III do art. 1º da Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007, ou na condição de pessoa politicamente exposta, nos termos da Resolução COAF nº 16, de 28.3.2007.

C. PLD do Passivo

É responsabilidade e obrigação de todos os Colaboradores reportar somente à Diretora de *Compliance*, Risco e PLD as suspeitas de qualquer ato que possa ser relacionado à lavagem de dinheiro e outras atividades ilícitas, por parte de outros Colaboradores, clientes ou contrapartes. A Diretora de *Compliance*, Risco e PLD é responsável por conduzir investigações adicionais para

determinar se as atividades reportadas devem ser informadas à Unidade de Inteligência Financeira (“UIF”), nos termos previstos na legislação em vigor.

São considerados clientes da Tishman Speyer sujeitos a esta Política, os investidores, pessoas naturais ou jurídicas, com os quais a Tishman Speyer mantenha relacionamento comercial direto, assim entendidos, os cotistas de fundos ou veículos de investimento exclusivos e/ou restritos com os quais a Tishman Speyer tenha tido relacionamento prévio à estruturação dos referidos fundos e seja capaz de obter as informações descritas nesta Política, ou os cotistas para os quais a Gestora tenha realizado a distribuição de cotas dos fundos da casa (“Clientes Diretos”).

Nos demais casos, i.e., no âmbito dos fundos de investimento sob gestão da Tishman Speyer não enquadrados nas hipóteses acima, a responsabilidade pela fiscalização do passivo (ou seja, dos cotistas) deverá recair aos administradores e distribuidores, os quais deverão possuir políticas próprias de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

Não obstante, a Gestora deve monitorar continuamente as operações realizadas em nome dos clientes, considerando as operações ou situações que não dependam da posse dos dados cadastrais, nem tampouco da identificação do beneficiário final¹, assim como, quando cabível, adotar as providências relacionadas à avaliação e reporte de operações suspeitas.

No curso de suas atividades junto aos Clientes Diretos, a Gestora deve observar as seguintes diretrizes:

- (a) sempre buscar identificar a identidade real de todos os seus Clientes, conforme acima definido, por meio do procedimento KYC (*Know your Client*);
- (b) não receber recursos ou realizar atividades com clientes cujos fundos resultam de atividades criminosas;
- (c) não receber valores incompatíveis com a ocupação profissional e a situação financeira patrimonial declarada pelo cliente;
- (d) não aceitar investimentos e nem realizar operações com clientes que se recusem ou criem obstáculos injustificados ao fornecimento das informações necessárias ao cadastramento ou à atualização do cadastro e/ou que não tenham sido aprovados segundo os processos de PLDT aqui descritos; e
- (e) colaborar plenamente com as autoridades reguladoras, bem como informá-las de todas as ocorrências de atividades suspeitas identificadas, nos limites das leis e regulamentos aplicáveis.

¹ Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018:

“Art. 8º (...)

§ 1º Para efeitos do disposto no caput, considera-se beneficiário final:

I - a pessoa natural que, em última instância, de forma direta ou indireta, possui, controla ou influencia significativamente a entidade; ou

II - a pessoa natural em nome da qual uma transação é conduzida.

§ 2º Presume-se influência significativa, a que se refere o § 1º, quando a pessoa natural:

I - possui mais de 25% (vinte e cinco por cento) do capital da entidade, direta ou indiretamente; ou

II - direta ou indiretamente, detém ou exerce a preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da entidade, ainda que sem controlá-la”.

Observado o disposto acima, não configura relacionamento comercial direto, para fins desta Política, o mero repasse, pela Tishman Speyer, de ordens de aplicação e resgate enviadas pelos distribuidores ao administrador (boletagem), tendo em vista que, nesses casos, o relacionamento comercial direto com o cliente continua sendo desempenhado pelo distribuidor.

Alguns Clientes Diretos, como por exemplo aqueles enquadrados na definição de Pessoa Politicamente Exposta (“PPE”), e Investidores não Residentes (“INR”) merecem especial atenção relativamente ao seu processo de fiscalização pela Tishman Speyer.

Considera-se PPE, aquela que desempenha ou tenha desempenhado, nos últimos 5 (cinco) anos:

- (i) cargos, empregos ou funções públicas relevantes, no Brasil ou em outros países, territórios e dependências estrangeiros, assim como seus representantes, familiares e outras pessoas de seu relacionamento próximo; e
- (ii) cargo, emprego ou função pública relevante exercido por chefes de estado e de governo, políticos de alto nível, altos servidores dos poderes públicos, magistrados ou militares de alto nível, dirigentes de empresas públicas ou dirigentes de partidos políticos.

Incluem-se no conceito de PPE seus familiares, na linha direta, até o primeiro grau, assim como o cônjuge, companheiro e enteado, bem como seus estreitos colaboradores e pessoas jurídicas de que participem.

O prazo de 5 (cinco) anos supracitado deve ser contado, retroativamente, a partir da data de início da relação de negócio ou da data em que o cliente passou a se enquadrar como PPE.

Sem prejuízo da definição de PPE acima, são consideradas, para fins da Resolução CVM 50, PPE:

- (i) os detentores de mandatos eletivos dos Poderes Executivo e Legislativo da União;
- (ii) os ocupantes de cargo, no Poder Executivo da União: (a) de Ministro de Estado ou equiparado; (b) de natureza especial ou equivalente; (c) de Presidente, Vice-Presidente e diretor, ou equivalentes, de autarquias, fundações públicas, empresas públicas ou sociedades de economia mista; ou (d) do grupo direção e assessoramento superiores - DAS, nível 6, e equivalentes;
- (iii) os membros do Conselho Nacional de Justiça, do Supremo Tribunal Federal e dos tribunais superiores;
- (iv) os membros do Conselho Nacional do Ministério Público, o Procurador-Geral da República, o Vice-Procurador-Geral da República, o Procurador-Geral do Trabalho, o Procurador-Geral da Justiça Militar, os Subprocuradores-Gerais da República e os Procuradores-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal;

- (v) os membros do Tribunal de Contas da União e o Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União;
- (vi) os Governadores de Estado e do Distrito Federal, os Presidentes de Tribunal de Justiça, de Assembleia Legislativa e de Câmara Distrital e os Presidentes de Tribunal e de Conselho de Contas de Estados, de Municípios e do Distrito Federal; e
- (vii) os Prefeitos e Presidentes de Câmara Municipal de capitais de Estados.

Cumpra-se observar que os Investidores não Residentes (“INRs”) deverão contratar, para operar no mercado de capitais nos termos da regulação da CVM, ao menos um representante e um prestador de serviço de custódia de valores mobiliários, serviços esses que costumam ser prestados por uma mesma instituição financeira ou instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Nesse sentido, especialmente com relação ao INR, além dos demais procedimentos estabelecidos ao longo da presente política, a Tishman Speyer deverá se assegurar da completude e qualidade das informações cadastrais referentes ao INR e seu respectivo representante legal no país, a fim de garantir a correta identificação do investidor e suas movimentações financeiras na Tishman Speyer, de forma que, caso a Tishman Speyer se depare com qualquer situação que possa sugerir uma comunicação de operação atípica à UIF, todas as informações cadastrais do INR estejam completas e atualizadas.

Conforme mencionado anteriormente, recomenda-se especial, reforçada e contínua atenção no exame e cumprimento das medidas preventivas, no que se refere às relações jurídicas mantidas com investidores classificados como INRs, PPEs e *Private Banking*, nos seguintes termos:

- (i) Supervisão de maneira mais rigorosa na relação de negócio mantida com tais categorias de clientes;
- (ii) Dedicção de especial atenção a propostas de início de relacionamento e a operações executadas com tais clientes, inclusive as oriundas de países com os quais o Brasil possua elevado número de transações financeiras e comerciais, fronteiras comuns ou proximidade étnica, linguística ou política;
- (iii) Manutenção de regras, procedimentos e controles internos para identificação de clientes que se tornaram PPE, INR e/ou *Private Banking* após o início do relacionamento com a Tishman Speyer ou que seja constatado que já eram PPE, INR e/ou *Private Banking* no início do relacionamento com a Tishman Speyer e aplicar o mesmo tratamento dos itens acima; e
- (iv) Manutenção de regras, procedimentos e controles internos para identificação da origem dos recursos envolvidos nas transações de tais clientes e dos respectivos beneficiários identificados.

Adicionalmente, também são observados os seguintes fatores de risco antes da aprovação de uma conta relacionada a tais clientes:

- (i) Transparência da fonte e país de origem do dinheiro e dos bens a serem geridos pela Tishman Speyer, para assegurar que estes não resultaram de recursos do Estado ou de países que sejam considerados paraísos fiscais;

- (ii) Avaliação se a finalidade da atividade de gestão de recursos proposta está de acordo com o perfil financeiro geral da pessoa;
- (iii) Cargo político atual ou anteriormente exercido e sua duração, no caso do PPE; e
- (iv) Avaliação da transparência e da complexidade da estrutura e da posse da conta, especialmente no caso do INR e clientes *Private Banking*.

Independentemente do processo especial aplicável a estas categorias de clientes, a aceitação de investidores classificados como INR e PPE como Clientes Diretos, nos casos em que a Tishman Speyer vier a distribuir cotas de fundos de investimento, depende sempre da autorização prévia e expressa da Diretora de *Compliance*, Risco e PLD.

D. PLD do Ativo e Contrapartes

Em razão das atividades de gestão de fundos de investimento e distribuição dos fundos sob gestão desenvolvidas pela Tishman Speyer, também deve ser entendido como “cliente”, para fins de aplicação das políticas de lavagem de dinheiro, as contrapartes da operação de investimento dos fundos, incluindo, mas não se limitando, a proprietários e locatários de imóveis, as quais estarão sujeitas também aos procedimentos adotados pela Tishman Speyer na presente Política, sobretudo os procedimentos relativos a cadastro e pesquisa reputacional (“Contrapartes”). Tal processo visa a prevenir que a contraparte utilize a Tishman Speyer e/ou os fundos de investimento ou carteiras por ela geridos para atividades ilegais ou impróprias.

No que diz respeito ao monitoramento e controle do preço dos ativos e valores mobiliários negociados pelos fundos de investimento geridos pela Tishman Speyer e considerando sua área de atuação, a Empresa adota procedimentos de forma a controlar que eventuais operações efetuadas fora dos padrões praticados no mercado, de acordo com as características do negócio, sejam identificadas e, se for o caso, comunicadas aos órgãos competentes, em especial à UIF.

Ainda, as operações listadas abaixo podem configurar indícios da ocorrência dos crimes previstos na Lei nº 9.613, ou podem com eles relacionar-se, devendo ser analisadas com especial atenção e, se e quando consideradas suspeitas pelos Colaboradores, nos termos da Resolução CVM 50:

- (a) Realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo, que apresentem atipicidade em relação à atividade econômica do cliente ou incompatibilidade com a sua capacidade econômico-financeira;
- (b) Resistência ao fornecimento de informações necessárias para o início de relacionamento ou para a atualização cadastral, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação;
- (c) Apresentação de irregularidades relacionadas aos procedimentos de identificação e registro das operações exigidos pela regulamentação vigente;
- (d) Solicitação de não observância ou atuação no sentido de induzir funcionários da instituição a não seguirem os procedimentos regulamentares ou formais para a realização

de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo;

- (e) Quaisquer operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de ativos e valores mobiliários para o fundo envolvendo pessoas relacionadas a atividades terroristas listadas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas;
- (f) Realização de operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários, qualquer que seja o valor da aplicação, por pessoas que reconhecidamente tenham cometido ou tentado cometer atos terroristas, ou deles participado ou facilitado o seu cometimento;
- (g) Operações ou conjunto de operações de compra ou de venda de títulos e valores mobiliários fora dos padrões praticados no mercado;
- (h) Realização de operações que resultem em elevados ganhos para os agentes intermediários, em desproporção com a natureza dos serviços efetivamente prestados; investimentos significativos em produtos de baixa rentabilidade e liquidez, considerando a natureza do fundo ou o perfil do cliente;
- (i) Operações nas quais haja deterioração do ativo sem fundamento econômico que a justifique; e
- (j) Operações com partes ou ativos de jurisdição *offshore* que: (i) seja classificada por organismos internacionais, em especial o Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo – GAFI, como não cooperante ou com deficiências estratégicas, em relação à prevenção e ao combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo; (ii) faça parte de lista de sanções ou restrições emanadas pelo CSNU; e (iii) não possua órgão regulador do mercado de capitais, em especial, que tenha celebrado com a CVM acordo de cooperação mútua que permita o intercâmbio de informações financeiras de investidores, ou seja signatário do memorando multilateral de entendimento da Organização Internacional das Comissões de Valores – OICV/IOSCO.

E. Comunicação das Operações

A Tishman Speyer deverá comunicar à UIF, abstendo-se de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa, inclusive àquela a qual se refira a informação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da ocorrência que, objetivamente, permita fazê-lo, todas as transações, ou propostas de transação abordadas nesta Política, que possam ser considerados sérios indícios de crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores provenientes de infração penal, conforme disposto no artigo 1º da Lei 9.613/98, inclusive o terrorismo ou seu financiamento, ou com eles relacionar-se, em que:

- (i) se verificarem características excepcionais no que se refere às partes envolvidas, forma de realização ou instrumentos utilizados; ou
- (ii) falte, objetivamente, fundamento econômico ou legal; ou
- (iii) qualquer transação ou proposta de transação que envolva o pagamento ou recebimento em espécie de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, inclusive a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o ativo no caso de pessoas jurídicas; ou
- (iv) qualquer das hipóteses previstas na Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007.

Ainda, a proposta e/ou a realização de transações imobiliárias nas situações listadas a seguir podem configurar sérios indícios da ocorrência dos crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998, ou com eles se relacionarem, devendo ser analisadas com especial atenção e, se consideradas suspeitas, comunicadas à UIF, aquelas:

Independentemente de análise ou qualquer outra consideração, deverão ser comunicadas no prazo de vinte e quatro horas, abstendo-se de dar ciência aos clientes de tal ato:

I - qualquer transação ou proposta de transação que envolva o pagamento ou recebimento em espécie de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou o equivalente em moeda estrangeira, inclusive a compra ou venda de bens móveis ou imóveis que integrem o ativo no caso de pessoas jurídicas.

II - qualquer das hipóteses previstas na Resolução COAF nº 15, de 28.3.2007.

A proposta e/ou a realização de transações imobiliárias nas situações listadas a seguir podem configurar sérios indícios da ocorrência dos **crimes previstos na Lei nº 9.613, de 1998, ou com eles se relacionarem, devendo ser analisadas com especial atenção e, se consideradas suspeitas, comunicadas, aquelas:**

I - com valores inferiores ao valor supracitado que, por sua habitualidade e forma, possam configurar artifício para burlar os registros e as comunicações acima referidas.

II - com aparente aumento ou diminuição injustificada do valor do imóvel.

III - cujo valor em contrato se mostre divergente da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-vivos – ITBI recolhido.

IV - incompatíveis com o patrimônio, a atividade principal desenvolvida ou a capacidade financeira presumida das partes.

V - nas quais os agentes atuem no sentido de induzir a não-manutenção dos registros da transação realizada.

VI - nas quais haja resistência na prestação das informações necessárias para a formalização da transação imobiliária ou do cadastro, oferecimento de informação falsa ou prestação de informação de difícil ou onerosa verificação.

VII - que, por suas características, no que se refere às partes envolvidas, valores, forma de realização, instrumentos utilizados ou pela falta de fundamento econômico ou legal, possam configurar indícios de crime.

VIII - cujo pagamento ou recebimento seja realizado por terceiros.

IX - cujo pagamento seja realizado com recursos de origens diversas (cheques de várias praças e/ou de vários emitentes) ou de diversas naturezas.

X - cujo comprador tenha sido anteriormente dono do mesmo imóvel.

XI - cujo pagamento tenha sido realizado por meio de transferências de recursos do exterior, em especial oriundos daqueles países ou dependências com tributação favorecida e regimes fiscais privilegiados, nos termos da regulamentação expedida pela Secretaria da Receita Federal, transações envolvendo pessoa jurídica domiciliada em jurisdições consideradas pelo Grupo de Ação contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo (GAFI) de alto risco ou com deficiências estratégicas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo.

XII - cujo pagamento ou recebimento envolva pessoa física ou jurídica estrangeira ou com domicílio/sede em outro país.

As hipóteses elencadas não excluem a possibilidade de que outras operações com características distintas sejam consideradas suspeitas.

Caso não sejam identificadas durante o ano civil transações ou propostas suspeitas de lavagem de dinheiro reportadas ao COAF, as SPEs da Tishman Speyer deverão declarar tal fato ao COFECI/CRECI, até o dia **31 de janeiro do ano seguinte**.

Os cadastros e registros previstos nesta política deverão ser conservados durante o período mínimo de cinco anos, a partir da data da conclusão da transação.

Cada reporte deverá ser trabalhado individualmente e fundamentado da maneira mais detalhada possível, sendo que dele deverão constar, sempre que aplicável, as seguintes informações:

- (i) data de início de relacionamento da Tishman Speyer com a pessoa autora ou envolvida na operação ou situação;
- (ii) a explicação fundamentada dos sinais de alerta identificados;
- (iii) a descrição e o detalhamento das características das operações realizadas;
- (iv) a apresentação das informações obtidas por meio das diligências previstas nesta Política, inclusive informando tratar-se, ou não, de PPE, e que detalhem o comportamento da pessoa comunicada; e
- (v) a conclusão da análise, incluindo o relato fundamentado que caracterize os sinais de alerta identificados como uma situação suspeita a ser comunicada para a UIF, contendo minimamente as informações definidas nos itens acima.

Os registros das conclusões de suas análises acerca de operações ou propostas que fundamentaram a decisão de efetuar, ou não, as comunicações de que trata esta seção devem ser mantidas pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo.

Caso não tenha sido prestada nenhuma comunicação à UIF, a Tishman Speyer e todas as pessoas físicas a ela vinculadas registradas junto à CVM, devem comunicar à CVM, anualmente, até o último dia útil do mês de **abril**, por meio de dos mecanismos estabelecidos no convênio celebrado entre a CVM e a UIF, a não ocorrência no ano civil anterior das transações ou propostas de transações passíveis de serem comunicada (**declaração negativa**).

Além da comunicação acima à CVM, as SPEs da Tishman Speyer deverão declarar tal fato também ao COFECI/CRECI, até o dia **31 de janeiro** do ano seguinte.

Será de responsabilidade da Diretora de *Compliance*, Risco e PLD as comunicações descritas na presente seção.

F. Utilização de sistemas de terceiros e sites de busca

Adicionalmente, nos casos em que a Tishman Speyer não realize a distribuição dos fundos sob a sua gestão, caberá aos administradores, distribuidores e custodiantes dos fundos que são ou

venham a ser por ela geridos (i) realizar a identificação de clientes novos ou já existentes, inclusive previamente à efetiva realização dos investimentos; e (ii) prevenir, detectar e reportar quaisquer operações suspeitas ou sob sanção econômica. Caberá à Diretora de *Compliance*, Risco e PLD da Tishman Speyer conhecer as políticas e manuais de combate à lavagem de dinheiro adotados pelos administradores, distribuidores, conforme o caso, e custodiantes dos fundos que são ou venham a ser geridos pela Tishman Speyer. Na seleção dos administradores e distribuidores de fundos, conforme o caso, a Tishman Speyer exige de administradores e/ou distribuidores políticas de prevenção à lavagem de dinheiro e que adotem procedimentos para a boa execução dessas políticas, dentre os quais: utilização da política de conheça seu cliente, identificação das áreas e processos suscetíveis a risco, realização de treinamento adequado para os Colaboradores, manutenção de cadastros atualizados de clientes, utilização de sistema específico para investigação e detecção de atividades consideradas suspeitas.

Por fim, além da infraestrutura e sistemas de informação compartilhados pelos administradores, distribuidores, e custodiantes dos fundos geridos, a Tishman Speyer dispõe de um sistema específico para auxiliar no processo de checagem cadastral e reputacional dos seus clientes e contrapartes.

G. Avaliação Interna de Risco - Gestora

A Tishman Speyer deverá classificar em baixo, médio e alto risco de LDFT, observada as métricas abaixo descritas, todos os: (i) produtos oferecidos; (ii) serviços prestados; (iii) respectivos canais de distribuição e ambientes de negociação e registro em que atue; e (iv) principais prestadores de serviços:

Avaliação dos produtos, serviços, canais de distribuição, ambientes de negociação e principais prestadores de serviços

Levando em conta os seguintes elementos:

- A Gestora desenvolve atividades de gestão de fundos de investimento, conforme descrito em seu Formulário de Referência;
- As atividades da Gestora são altamente reguladas e supervisionadas pela Comissão de Valores Mobiliários e pela ANBIMA;
- Os fundos sob gestão contam com administradores fiduciários e distribuidores devidamente registrados e supervisionados pela CVM e ANBIMA; e
- Os recursos colocados à disposição do gestor já passaram pelo crivo de LDFT de uma instituição financeira;

A Tishman Speyer classifica como baixo o risco de LDFT associado aos produtos, serviços, canais de distribuição, ambientes de negociação e principais prestadores de serviços.

Avaliação dos Clientes Diretos

A classificação dos Clientes Diretos por grau de risco tem como objetivo destinar maior atenção aos Clientes Diretos que demonstrem maior probabilidade de apresentar envolvimento com LDFT.

Os Clientes são determinados pelos seguintes graus de risco:

- “**Alto Risco**” - Clientes que apresentem pelo menos uma das seguintes características:

- (a) Reputação maculada: assim entendidos os acusados e condenados em processo administrativo sancionador por parte da CVM ou em processo de apuração de irregularidade por parte da ANBIMA nos últimos 3 (três) anos, considerados graves pela Diretora de Compliance e Risco e PLD;
- (b) Pessoa Politicamente Exposta (PPE) bem como seus parentes até 1º grau, cônjuge ou companheiro, sócios, estreitos colaboradores ou sociedades que possuam PPE em seu quadro de colaboradores e/ou societário;
- (c) Clientes que se recusem a fornecer as informações necessárias ou apresentem informações cadastrais com consideráveis inconsistências, incluindo, mas não se limitando, aos que recebem valores incompatíveis com a ocupação profissional e a situação financeira patrimonial declarada, bem como aqueles que realizam operações que evidenciem mudança repentina e injustificada relativamente às modalidades operacionais, volume ou frequência de negócios usualmente utilizados;
- (d) Clientes que apresentem investimentos relevante em ativos ou participações como sócio ou administrador de empresa e outras estruturas de investimento constituídas ou com sede em jurisdição *offshore* que: (i) seja classificada por organismos internacionais, em especial o Grupo de Ação Financeira contra a Lavagem de Dinheiro e o Financiamento do Terrorismo – GAFI, como não cooperante ou com deficiências estratégicas, em relação à prevenção e ao combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo; (ii) faça parte de lista de sanções ou restrições emanadas pelo CSNU; e (iii) não possua órgão regulador do mercado de capitais, em especial, que tenha celebrado com a CVM acordo de cooperação mútua que permita o intercâmbio de informações financeiras de investidores, ou seja signatário do memorando multilateral de entendimento da Organização Internacional das Comissões de Valores – OICV/IOSCO; e
- (e) Organização sem fins lucrativos, nos termos da legislação específica.

Anualmente a Gestora realizará a atualização cadastral destes Clientes Diretos. A Equipe PLD destinará especial atenção para aqueles Clientes Diretos classificados como de Alto Risco, devendo monitorar continuamente e de maneira diferenciada a relação de negócio e as propostas de início de relacionamento.

- “**Médio Risco**” - Clientes Diretos que sejam:

- (a) Investidores com grandes fortunas geridas por área de instituições financeiras voltadas para clientes com este perfil.

A cada 36 (trinta e seis) meses a Gestora realizará a atualização cadastral destes Clientes Diretos.

- “**Baixo Risco**” - Clientes Diretos não listados acima.

A cada 60 (sessenta) meses a Gestora realizará a atualização cadastral destes Clientes Diretos.

A Gestora deverá realizar reavaliações na ocorrência de qualquer fato novo que possa alterar a classificação acima.

H. Treinamento de Colaboradores

Ao ingressarem na Gestora, os Colaboradores receberão treinamento sobre as informações técnicas dos fundos e sobre as políticas e regras descritas na presente política, no Manual de Cadastro e nas demais políticas internas aplicáveis, notadamente em relação à verificação de informações e documentos de Clientes Diretos e Contrapartes e identificação de operações suspeitas relacionadas à LDFT.

Além do treinamento inicial, ou quando do ingresso de um novo Colaborador, a Tishman Speyer também realizará treinamentos periódicos dos Colaboradores envolvidos com o objetivo de fazer com que tais profissionais estejam sempre atualizados, estando todos obrigados a participar de tais programas de reciclagem.

Será de responsabilidade da Diretora de *Compliance*, Risco e PLD e do Diretor de Distribuição a realização do treinamento quanto às rotinas, procedimentos e regras de identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa de que trata a Lei 9.613/98, referente aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como às demais regras definidas nesta Política e no Manual de Cadastro.

A Tishman Speyer poderá contratar prestadores de serviço especializados para a realização dos treinamentos aqui descritos, bem como recomendar ou subsidiar, quando necessário, a determinados Colaboradores a realização de cursos específicos fornecidos por instituições de renome neste mercado de atuação.

I. Cumprimento de Sanções Impostas por Resolução do Conselho de Segurança das Nações Unidas.

A Tishman Speyer deverá identificar Clientes Diretos que sejam alcançados pelas determinações de indisponibilidade de ativos, nos termos da Lei nº 13.810 de 8 de março de 2019 e do artigo 27 da Resolução CVM 50, bem como deverá cumprir imediatamente e sem aviso prévio aos eventuais Clientes Diretos eventualmente sancionados, as medidas estabelecidas nas resoluções sancionatórias do Conselho de Segurança das Nações Unidas (“CSNU”) ou as designações de seus comitês de sanções que determinem a indisponibilidade de ativos de titularidade, direta ou indiretamente de Clientes Diretos que eventualmente sofram as referidas sanções, sem prejuízo do dever de cumprir determinações judiciais de indisponibilidade, nos termos da regulamentação em vigor.

A Tishman Speyer monitorará, direta e permanentemente, as determinações de indisponibilidade, bem como eventuais informações a serem observadas para o seu adequado atendimento, inclusive o eventual levantamento total ou parcial de tais determinações em relação ao Cliente Direto sancionado ou ativos, visando ao cumprimento imediato do quanto determinado, acompanhando para tanto, sem prejuízo da adoção de outras providências de monitoramento, as informações divulgadas na página do CSNU na rede mundial de computadores.

A Tishman Speyer deverá, ainda:

- (a) informar, sem demora, ao Ministério da Justiça e Segurança Pública (“MJSP”) e à CVM, a existência de pessoas e ativos sujeitos às determinações de indisponibilidade a que deixaram de dar o imediato cumprimento, justificando as razões para tanto;
- (b) comunicar imediatamente a indisponibilidade de ativos e as tentativas de sua transferência relacionadas aos Clientes Diretos sancionados ao MJSP, à CVM e à Unidade de Inteligência Financeira;
- (c) manter sob verificação a existência ou o surgimento, em seu âmbito, de ativos alcançados pelas determinações de indisponibilidade, para efeito de pôr tais ativos imediatamente, tão logo detectados, sob o regime de indisponibilidade; e
- (d) proceder ao imediato levantamento da indisponibilidade de ativos, na hipótese de exclusão dos Clientes Diretos eventualmente sancionados das listas do CSNU ou de seus comitês de sanções.

J. Relatório Anual

A Diretora de *Compliance*, Risco e PLD emitirá relatório **anual** relativo à avaliação interna de risco de LDFT, e encaminhará para a Alta Administração, até o último dia útil do mês de **abril** de cada ano (“Relatório de PLDFT”), com informações relativas ao ano anterior, contendo, conforme aplicável:

- (a) todos os produtos oferecidos, serviços prestados, respectivos canais de distribuição e ambientes de negociação e registro em que a Tishman Speyer atuou, segmentando-os em baixo, médio e alto risco de LDFT, conforme classificação prevista nesta Política;

- (b) a classificação dos Clientes Diretos por grau de risco de LDFT, segmentando-os em baixo, médio e alto risco, conforme classificação prevista nesta Política;
- (c) a identificação e a análise das situações de risco de LDFT, considerando as respectivas ameaças, vulnerabilidades e consequências;
- (d) se aplicável, a análise da atuação das corretoras de títulos e valores mobiliários e/ou intermediários contratados para a realização de operações para as carteiras;
- (e) tabela relativa ao ano anterior, contendo:
- i. o número consolidado das operações e situações atípicas detectadas, segregadas por cada hipótese, nos termos do art. 20 da Resolução CVM 50;
 - ii. o número de análises de operações e situações atípicas que podem configurar indícios de LDFT, nos termos do art. 20 da Resolução CVM 50;
 - iii. o número de comunicações de operações suspeitas reportadas para a Unidade de Inteligência Financeira do Conselho de Controle de Atividades Financeiras (UIF), conforme disposto no art. 22 da Resolução CVM 50; e
 - iv. a data do reporte da declaração negativa de ocorrência de situações, operações ou propostas de operações passíveis de serem comunicadas, se for o caso, conforme disposto no art. 23 da Resolução CVM 50.
- (f) as medidas adotadas para o tratamento e mitigação dos riscos identificados para continuamente conhecer os Clientes Diretos ativos, e os Colaboradores e prestadores de serviços relevantes, em atendimento ao disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso II do art. 4º da Resolução CVM 50;
- (g) a apresentação dos indicadores de efetividade da presente Política de PLD, incluindo a tempestividade acerca das atividades de detecção, análise e comunicação de operações ou situações atípicas;
- (h) a apresentação, caso aplicável, de recomendações visando mitigar os riscos identificados do exercício anterior que ainda não foram devidamente tratados, contendo:
- possíveis alterações nas diretrizes previstas na presente Política;
 - aprimoramento das regras, procedimentos e controles internos previstos na presente Política, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento; e
 - a indicação da efetividade das recomendações adotadas referidas no item acima em relação ao relatório respectivamente anterior, de acordo com a metodologia para tratamento e mitigação dos riscos identificados, registrando de forma individualizada os resultados.

O Relatório de PLDFT ficará à disposição da Comissão de Valores Mobiliários e, se for o caso, para a entidade autorreguladora, na sede da Tishman Speyer. Adicionalmente, o Relatório de

LDFT poderá ser elaborado em documento único ou compor o relatório a que se refere o artigo 25 da Resolução CVM 21, observadas as exigências da regulamentação aplicável.