

Tishman Speyer
Gestão de Ativos
Imobiliários Fundo de
Investimento
Imobiliário

CNPJ: 41.219.028/0001-00
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre a demonstração financeira	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotista e à Administradora da

Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Daycoval S.A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização das propriedades para investimento

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 75.900 mil composto por imóvel concluído, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira por meio da metodologia de fluxo de caixa descontado, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, taxas de desconto, período de desconto e fator de desconto. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes;• ainda com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, bem como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2021.</p>

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

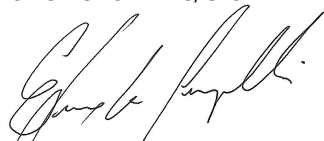
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Éduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Quantidade	2021	% sobre o patrimônio líquido
Circulante			1.463	1,90
Caixa e equivalentes de caixa	4		1.078	1,40
Disponibilidades			1.078	1,40
Depósitos bancários			1.078	1,40
Contas a receber	5		385	0,50
Aluguel de imóveis a receber			385	0,50
Não Circulante			75.900	98,60
Propriedades para investimento	6		75.900	98,60
Imóveis acabados para renda			75.900	98,60
Total do ativo			77.363	100,50
Passivo				
Circulante			387	0,50
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			387	0,50
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20		327	0,42
Valores a pagar à sociedade administradora (*)	20		15	0,02
Outros valores a pagar			45	0,06
Patrimônio líquido			76.976	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			77.363	100,50

(*) Transações com partes relacionadas

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações do resultado

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do período	Nota	2021
<u>Propriedade para investimento</u>		<u>14.147</u>
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		13.234
Receitas com aluguel de imóveis		913
<u>Despesas com propriedade para investimento</u>		<u>(233)</u>
Administração predial		(186)
Serviços de jardinagem		(47)
<u>Despesas operacionais e administrativas</u>		<u>(975)</u>
Taxa de gestão	14	(472)
Serviços técnicos especializados	15	(315)
Remuneração da administração	14	(58)
Auditoria e outros serviços técnicos	15	(51)
Consultoria jurídica	15	(34)
Despesa de controladoria	14	(29)
Taxa Anbima	15	(5)
Taxa de fiscalização CVM	15	(4)
Outras despesas	15	(7)
Resultado líquido no período		<u>12.939</u>
<i>Quantidade de cotas</i>		<i>64.037,050</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>		<i>202,05</i>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido total</u>
Em 07 de julho de 2021		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no exercício	11	64.037	-	64.037
Lucro líquido do período		-	12.939	12.939
Em 31 de dezembro de 2021		<u>64.037</u>	<u>12.939</u>	<u>76.976</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Receita proveniente de aluguel de imóveis	5	528
(-) Pagamento de serviços técnicos especializados		(315)
(-) Pagamento de administração predial		(186)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(145)
(-) Pagamento de taxa de administração		(48)
(-) Pagamento de serviços de jardinagem		(47)
(-) Pagamento de consultoria jurídica		(34)
(-) Pagamento de controladoria		(24)
(-) Pagamento de despesas administrativas		(7)
(-) Pagamento de outros serviços técnicos		(6)
(-) Pagamento de taxa Anbima		(5)
(-) Pagamento taxa CVM		(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(293)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	6	(58.889)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	6	(3.777)
Caixa líquido das atividades de investimento		(62.666)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	11	64.037
Caixa líquido das atividades de financiamento		64.037
Variação no caixa e equivalentes		1.078
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	1.078
Variação no caixa e equivalentes		1.078

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 30 de junho de 2021 e iniciou suas atividades em 07 de julho de 2021, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da instrução CVM 539 de 13 de novembro de 2013.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio: (i) da compra e venda de ativos imobiliários e/ou direitos reais sobre ativos imobiliários, e outros ativos; e (ii) da administração de ativos imobiliários e o respectivo recebimento de alugueis dos ativos imobiliários.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2022 que autorizou sua divulgação.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

I - Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

I - De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

c) Propriedades para investimento

I - Imóveis

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

II - Gastos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

O Administrador revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o abjetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

i) Passivos contingentes

São decorrentes de processos judiciais e administrativos, movidos em favor ou contra o Fundo, quando aplicável.

Essas contingências são avaliadas por assessores legais e levam em consideração a probabilidade que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

Os valores das contingências são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza quanto ao prazo e valor, sendo assim classificados considerando a probabilidade de perda como:

- Prováveis: requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis;
- Possíveis: são divulgadas em nota explicativa, sem que seja constituída provisão;
- Remotas: não requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021:

Disponibilidades	2021
Banco Daycoval S.A.	1.078
Total	1.078

5. Aluguéis a receber

Abaixo apresentamos os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas em 31 de dezembro de 2021:

Aluguéis a receber	2021
A vencer	385
Total	385

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

No período findo em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 913.

6. Propriedades para investimento

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida no período findo em 31 de dezembro de 2021 com propriedades para investimento:

Empreendimento	Aquisição de imóveis	Ajuste a valor justo	Benfeitorias	2021
Edifício Quinimuras	58.889	13.234	3.777	75.900

• Descrição do imóvel

Em 7 de julho de 2021 o Fundo adquiriu o imóvel, de parte não relacionada, situado na Alameda dos Quinimuras, 187 – Edifício Quinimuras, localizado no bairro Planalto Paulista – São Paulo - SP, cuja área privativa é de 9.779 m² e a área total é de 9.998 m² e encontra-se registrado no 14º Cartório Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob a matrícula de nº 17.932.

• Determinação do valor justo

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Capright Brasil Ltda., datado de 17 de janeiro de 2022 e aprovado pelo Administrador do Fundo em 18 de janeiro de 2022.

A Capright possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, o laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os padrões de avaliação MAI (Appraisal Institute), FRICS e MRICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e CRE (Counselors of Real Estate) por um avaliador atuando como avaliador externo, conforme definido no *Reed Book*, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas normas brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento, método comparativo direto de dados do mercado e nas

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. O imóvel avaliado é um ativo de investimento para rentabilidade. Para tal tipologia, a empresa de avaliação optou pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado, em consonância com o §2º do Art. 7º da ICVM nº 516.

Com a obtenção do valor de locação para os futuros aluguéis, as projeções do fluxo de caixa descontado são feitas com base no desempenho do mercado, assumindo os valores praticados no contrato de locação, além de considerar níveis de vacância, carência e despesas do imóvel. As premissas utilizadas foram as seguintes:

Empreendimento	Percentual de Vacância (*)	Período de Análise	Taxa de desconto (% ao ano)	Carência (**)	Inflação projetada (% ao ano)
Edifício Quinimuras	6,00%	10 anos	13,25%	6 meses	5,5%

(*) Uma vez que um imóvel é um investimento de longo prazo, o risco da vacância e/ou atraso no pagamento do aluguel é iminente. A empresa avaliadora adotou uma taxa de vacância e inadimplência de 6% no 1º ano e a partir do 2º ano, perpetuada até o 10º ano do fluxo em 3,0%.

(**) Tendo em vista as condições atuais do mercado, a empresa avaliadora assumiu que todos os novos contratos terão 6 meses de carência no início de seus contratos.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período findo em 31 de janeiro de 2021, o Fundo não possuía em sua carteira operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Principais fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um ativo imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador ou o escriturador irá ratar, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 76.976 (setenta e seis milhões, novecentos e setenta e seis mil reais) representado por:

<u>Quantidade de Cotas</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>
64.037,05	1.202,05

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

a) Classe de cotas do Fundo

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último período:

<u>Data</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>Rentabilidade da cota %</u>
Período findo em 31 de dezembro de 2021	51.062	1.202,05	20,35

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Emissão e amortização de cotas

As cotas do Fundo têm seu valor determinado com base na divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e integralizadas.

- **Emissão**

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª Emissão até 80.000 (oitenta mil) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ R\$1.000 (mil reais) na data da primeira integralização de cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais), na data de emissão. As cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 476 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo.

As cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor, caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30 (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da cota dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante proposta do Administrador e aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pela maioria dos cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, conforme definido no regulamento do Fundo; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos imobiliários e outros ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo emitiu 64.037,05 cotas no montante de R\$64.037.

- **Resgate e amortização de cotas.**

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou sua liquidação.

Em caso de amortização de cotas serão obedecidas as regras conforme deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2021 não houve distribuição de resultados, conforme demonstrado abaixo:

Rendimentos	2021
Lucro líquido do período	12.939
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(13.234)
Aluguéis a receber	(385)
Despesas por competência no período não transitadas pelo caixa	(387)
Prejuízo base ajustado para cálculo da distribuição	(1.067)
Resultado a distribuir	-

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Taxa de administração e custodiante**

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão das cotas, o Administrador receberá taxa de administração equivalente a 0,15% (quinze décimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000 (dez mil reais), atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, a remuneração da administração registrada foi de R\$ 58 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração” na demonstração do resultado.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, a remuneração do custodiante registrada foi de R\$29 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas de controladoria” na demonstração do resultado.

- **Taxa de gestão**

Pela prestação do serviço de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá a título de taxa de gestão, remuneração mensal de R\$ 30.000 (trinta mil reais), atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV.

Adicionalmente à remuneração prevista acima, a Gestora fará jus as seguintes taxas, calculadas e pagas conforme disposto abaixo:

- a) Taxa de Desenvolvimento: 6% (seis por cento) sobre o valor incorrido na obra, apurados e pagos mensalmente;
- b) Taxa de Locação: equivalente ao valor de 1 mês de aluguel pagos no 1º mês do novo contrato firmado; e
- c) Taxa de Gestão do Condomínio: 8% (oito por cento) sobre os gastos do condomínio, apurados e pagos mensalmente.

No período findo em 31 de dezembro 2021, a taxa de gestão registrada foi de R\$ 472 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de ingresso e/ou de saída.

15. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2021
Serviços técnicos especializados	315
Auditoria e outros serviços técnicos	51

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021***(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)*

Descrição	2021
Consultoria jurídica	34
Taxa de fiscalização CVM	4
Taxa ANBIMA	5
Outras despesas	7
Total	416

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2021		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade de investimento	6	-	-	75.900
Total		-		75.900

18. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- i. Pessoa física: (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.
- ii. Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM n.º 381/03, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

21. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1.078, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador do Fundo.

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

- b) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S/A., Administrador e Custodiante do Fundo, no montante de R\$ 15. A despesa registrada no período findo em 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de gestão, junto a TS Gestão e Consultoria Imobiliária Ltda, Gestora do Fundo, no montante de R\$ 327. A despesa registrada no período findo em 31 de dezembro de 2021, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

22. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de novembro de 2021, foi deliberado e aprovado a contratação, pelo Fundo, das empresas: a) TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e b) TSP Participações Ltda., ambas partes relacionadas a Gestora do Fundo, para a prestação de serviços de manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes da carteira do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de agosto de 2021, foi deliberado e aprovado a aquisição, pelo Fundo, de (a) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do art. 109, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela Gestora e/ou por partes relacionadas à Gestora, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- I. No caso de cotas de fundos de investimento imobiliário: as políticas de investimento dos referidos fundos deverão ser compatíveis com a política de investimento do Fundo; e
- II. No caso de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa: referidos fundos deverão ter liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo, e as aplicações neste sentido deverão respeitar as condições estipuladas na política de investimento do Fundo.

23. Eventos subsequentes

No período subsequente à data-base do Fundo, foram emitidas 5.425 novas cotas no montante de R\$ 5.425 (cinco milhões e quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

TISHMAN SPEYER GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.219.028/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 07 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas ou quando especificado)

24. Outros assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico financeiro advindos desta pandemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresas operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a Administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do fundo.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2