

TISHMAN SPEYER

Formulário de Referência – Pessoa Jurídica

TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
CNPJ/MF nº 10.262.910/0001-04 (“Gestora” ou “Sociedade”)

Data da Elaboração: 21 de maio de 2026

Data Base: 31 de dezembro de 2025

ADMINISTRADORES DE CARTEIRAS DE VALORES MOBILIÁRIOS	INFORMAÇÕES
1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário	Os responsáveis pelo conteúdo do presente formulário são a Sra. HAILLIH BITTAR , na qualidade de Diretora de Compliance, Risco e PLD; e o Sr. PEDRO MITNE GARCIA , na qualidade de Diretor de Gestão.
1.1. Declarações dos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários e pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e desta Resolução, atestando que:	Vide Anexo I.
a. reviram o formulário de referência	
b. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa	
2. Histórico da empresa	
2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa	A Gestora foi constituída em 23 de junho de 2008 e exercia a atividade de consultoria imobiliária, prestando serviços a fundos de investimentos, dentre outras atividades. Passou a contemplar a gestão de fundos de investimentos em seu objeto social a partir de 04 de dezembro de 2018.
2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas	

Rubricar

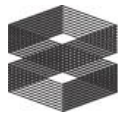
HB

DS

PG

Rubricar

LAV



TISHMAN SPEYER

quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo:	
<p>a. os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário</p>	<p>Em abril de 2024 houve a alteração da Diretoria de Compliance, Risco e PLDFTP com a saída da Sra. Daniela Cassiano Lassen e o ingresso da Sra. Haailih Bittar, na mesma oportunidade, a Gestora excluiu as diretorias regulatórias relacionadas a distribuição de cotas dos fundos próprios, em linha com o cancelamento da atividade.</p> <p>Ademais, em 27 de agosto de 2024, houve a alteração da Diretoria de Gestão com a saída do Sr. Daniel Cherman e o ingresso do Sr. Pedro Mitne Garcia.</p> <p>Em setembro de 2025, A TSP Brasil Incorporações Residenciais LTDA. – então sócia da Gestora – foi extinta, sendo a única cota detida por ela transferida à outra sócia, TSP Participações imobiliárias.</p>
<p>b. escopo das atividades</p>	<p>A Gestora foi constituída em 23 de junho de 2008, mas passou a incluir a atividade de gestão de recursos em seu objeto social em 04 de dezembro de 2018.</p> <p>A Gestora desativou seu cadastro de Distribuição em 01/12/2023.</p>
<p>c. recursos humanos e computacionais</p>	<p>Saída de José Ventura – Diretor de Distribuição, em 30/11/2023.</p> <p>Em abril de 2024 houve a alteração da Diretoria de Compliance, Risco e PLDFTP com a saída da Sra. Daniela Cassiano Lassen e o ingresso da Sra. Haailih Bittar, na mesma oportunidade, a Gestora excluiu as diretorias regulatórias relacionadas a distribuição de cotas dos fundos próprios, em linha com o cancelamento da atividade.</p> <p>Em 27 de agosto de 2024, houve a alteração da Diretoria de Gestão com a saída do Sr. Daniel Cherman e o ingresso do Sr. Pedro Mitne Garcia.</p>
<p>d. regras, políticas, procedimentos e controles internos</p>	<p>Todas as regras, políticas, procedimentos e controles internos estão atualizados. Inclusive, em 2025, foram adaptados à Resolução CVM nº 175 dentro do prazo estabelecido pela Resolução.</p>
<p>3. Recursos humanos¹</p>	

¹ A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

Rubricar

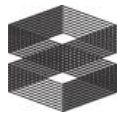
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações:	
a. número de sócios	1 (um)
b. número de empregados	A Gestora conta com 4 (quatro) colaboradores para o desempenho de suas atividades principais. Além destes, conta como apoio, especialmente em atividades administrativas (como TI, por exemplo), de colaboradores vinculados a outras empresas do grupo.
c. número de terceirizados	Não aplicável.
d. indicar o setor de atuação dos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários e os respectivos exames de certificação realizados para fins do art. 3º, III, c/c art. 4º, III, da Resolução CVM 21	A Gestora atua no setor imobiliário, especialmente na gestão de Fundos de Investimento Imobiliários. Com relação ao exame de certificação, o Sr. Pedro Mitne Garcia possui as seguintes certificações: <ul style="list-style-type: none"> • Certificação ANBIMA de Fundamentos em Gestão (“CFG”), tendo sido aprovado em 28 de junho de 2022; • Certificação de Gestores ANBIMA (“CGA”), tendo sido aprovado em 18 de agosto de 2022; e • Certificação de Gestores ANBIMA para Fundos Estruturados (“CGE”), tendo sido aprovado em 3 de novembro de 2022. • Chartered Alternative Investment Analyst Association (“CAIA”), tendo sido emitida em 7 de novembro de 2024.
e. lista das pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteiras de valores mobiliários e que atuem exclusivamente como prepostos, empregados ou sócios da empresa	Sr. PEDRO MITNE GARCIA , inscrito no CPF/MF sob o nº 374.503.888-63.
4. Auditores	

Rubricar

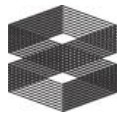
HB

Rubricar

LAVC

DS

PG



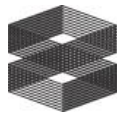
4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver:	Não aplicável. As contas da Sociedade não são auditadas por auditores independentes.
a. nome empresarial	
b. data de contratação dos serviços	
c. descrição dos serviços contratados	
5. Resiliência financeira	
5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:	
a. se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários	Sim.
b. se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)	Sim.
5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Resolução ²	Não aplicável. Item facultativo para gestores de recursos.
6. Escopo das atividades	
6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo:	

² A apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria administrador fiduciário de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º.

Rubricar
AB

DS
PG

Rubricar
LVC



TISHMAN SPEYER

<p>a. tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)</p>	<p>A Gestora tem como objeto a prestação de serviços de gestão discricionária de carteiras, notadamente de fundos de investimento imobiliários.</p>
<p>b. tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)</p>	<p>O objetivo da Gestora consiste, principalmente, na atuação no mercado financeiro imobiliário, tendo como principal atividade, portanto, a gestão de fundos de investimento imobiliário, com foco na aquisição de ativos físicos (imóveis).</p>
<p>c. tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão</p>	<p>A alocação dos fundos de investimento geridos pela Gestora tem foco em ativos imobiliários, caracterizados como bens imóveis para exploração e comercialização.</p>
<p>d. se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor</p>	<p>A Gestora não atua na distribuição de cotas de fundos de investimentos.</p>
<p>6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:</p>	
<p>a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades; e</p>	<p>Além da atividade de gestão de recursos, a Gestora exerce a atividade de consultoria imobiliária, não sendo, portanto, aplicável a consultoria de valores mobiliários, a qual é regulada pela CVM na Resolução CVM 19/21.</p>

Rubricar

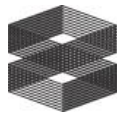
HB

DS

PG

Rubricar

LVC



É importante pontuar que as atividades atualmente prestadas pela Gestora são complementares, uma vez que as atribuições da consultoria estão contidas nas atribuições da gestão de carteiras de fundos de investimento imobiliários. Ou seja, as mesmas situações enfrentadas quando houver a prestação de serviços de consultoria e gestão para diferentes fundos, também estarão presentes quando a Gestora prestar serviços a dois ou mais fundos simultaneamente, o que, claramente, não configuraria um conflito de interesses.

Um potencial conflito de interesses poderia decorrer das atividades de consultoria prestadas e não pela simples coexistência dos serviços de gestão e consultoria, dessa forma, é essencial discorrermos um pouco sobre o escopo da contratação da Gestora para a prestação de serviços de consultoria imobiliária. Nesse sentido, destacamos que as atividades prestadas envolvem, primordialmente, a gestão de contratos imobiliários relacionados aos ativos integrantes da carteira dos fundos.

Desta forma, a Gestora analisou e tratou de endereçar todos os possíveis pontos de conflito de interesses, conforme veremos a seguir:

I – Acesso a Informações

A atividade da Gestora é voltada para Fundos de Investimento Imobiliários, ou seja, os ativos integrantes da carteira deste tipo de fundo possuem baixa liquidez. Desta forma, qualquer preocupação relacionada ao uso de informações confidenciais ou privilegiadas, especialmente para o cometimento de práticas de *insider trading* ou *front running*, já fica afastada de imediato, uma vez que a Gestora não lida com valores mobiliários, mas sim com uma estratégia voltada à aquisição direta de imóveis.

No que se refere à utilização de informações confidenciais ou privilegiadas com relação à negociação das cotas dos Fundos de Investimento Imobiliários sob gestão ou consultoria da Gestora,

Rubricar

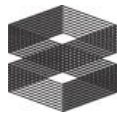
AB

DS

PG

Rubricar

LVC



cumpra esclarecer que a Política de Investimentos Pessoais da Gestora impede que os Colaboradores adquiram cotas dos fundos para os quais preste serviços, sendo certo que esta restrição se aplica também à própria Gestora.

Em que pese o acima disposto, a Gestora possui diretrizes para o bom uso das informações por seus Colaboradores. Os colaboradores terão acesso apenas às informações dos empreendimentos imobiliários que estiverem atuando e, para tanto, conforme mencionado nas Políticas e Manuais, há segregação dos sistemas e pastas de acesso no diretório, para a correta organização das atividades e proteção necessária das informações confidenciais.

Na execução destas diretrizes, a Gestora destaca que na hipótese de existência de empreendimentos concorrentes, assim entendidos aqueles que ocupam a mesma região e tenham o mesmo público-alvo de compradores ou locatários, os funcionários de cada empreendimento são específicos para atuação em cada empreendimento, concedendo-lhes acesso somente às informações pertinentes para o exercício de suas atribuições.

Esta segregação de colaboradores por empreendimento será aplicável tanto para os casos de prestação de serviços de consultoria quanto para os serviços de gestão. Desta forma, a Gestora cumpre plenamente com seu dever de garantir a segregação e confidencialidade de informações.

II – Alocação de Oportunidades

Apesar de a Gestora, quando contratada para realizar consultoria, poder realizar recomendações de oportunidades de investimentos aos fundos, esta atividade não é usualmente prestada, sendo certo que a decisão final de investimento ou desinvestimento será sempre do gestor do fundo, e jamais da Gestora.

Rubricar

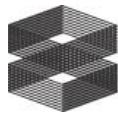
HB

DS

PG

Rubricar

LVC



Em suma, em uma situação hipotética em que a Gestora viesse a se beneficiar das informações a que tem acesso na consultoria para a prestação de serviços de gestão, ou vice-versa, o timing já seria um impedimento para tanto, uma vez que operações que envolvem empreendimentos imobiliários não são negociadas rapidamente, tal como ocorreria com valores mobiliários negociados em mercados organizados.

Não obstante, a Gestora estabeleceu, em sua Política de Seleção e Alocação de Investimentos, critérios objetivos e procedimentos a serem observados na hipótese em que uma determinada oportunidade seja adequada para mais de um fundo no qual atue, seja como gestora ou consultora especializada. Tais procedimentos foram estabelecidos para afastar questionamentos quanto ao beneficiamento de um fundo de investimento em detrimento de outro.

III – Locação de unidades

Na existência de unidades disponíveis para locação, pode ocorrer de um mesmo locatário em potencial se adequar ao perfil de um ou mais empreendimentos detidos por fundos de investimento para os quais a Gestora atue, seja na qualidade de gestora ou consultora. Nestes casos, entende-se que não há nenhum conflito, uma vez que a celebração do contrato de locação com um dos imóveis será uma escolha exclusiva do locatário, sobre a qual a Gestora não exerce influência.

Caberá a Gestora, unicamente, cuidar dos procedimentos administrativos para a celebração do contrato e acompanhamento do devido pagamento do valor de aluguel acordado.

Não obstante o acima exposto, todo e qualquer serviço alheio à gestão de carteira de valores mobiliários deverá ser executado com ampla

Rubricar

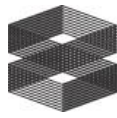
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



TISHMAN SPEYER

transparência e especial cuidado quanto aos potenciais conflitos. Assim, a Gestora irá exercer todo e qualquer atividade com lealdade em relação aos seus clientes/investidores, evitando quaisquer práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida.

Os Colaboradores da Gestora devem notificar o Diretor de Compliance, Risco e PLD se tomarem conhecimento sobre quaisquer conflitos de interesse real ou potencial. Os Colaboradores da Gestora são responsáveis por garantir que os conflitos de interesse sejam tratados de maneira apropriada e de acordo com os deveres fiduciários da Gestora para com seus Clientes.

Caso seja identificada uma situação de potencial conflito de interesse, o Diretor de Compliance, Risco e PLD determinará que a prospecção do novo negócio seja suspensa até que o potencial conflito de interesses seja resolvido, ou interrompida de forma sumária e definitiva, na hipótese de um conflito absoluto e irremediável. Com relação à confidencialidade e integridade das informações, os Colaboradores possuem uma senha de usuário para acesso aos sistemas da Gestora, visando a proteção e segregação de todos os arquivos e documentos, sendo certo que os membros da equipe de gestão de recursos de terceiros e os membros da equipe de consultoria imobiliária terão diretórios separados.

Considerando que a Gestora poderá contratar terceiros para a prestação de serviços de back office, a Gestora adota regras e procedimentos internos capazes de assegurar a completa segregação de funções, atividades e responsabilidades relacionadas com a gestão e distribuição de cotas de Fundos de que é gestora.

Caso a Gestora contrate os serviços mencionados acima, todos os Colaboradores que tiverem suas atividades profissionais relacionadas com a administração de carteiras de valores mobiliários e

Rubricar

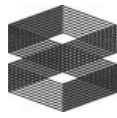
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



TISHMAN SPEYER

distribuição de cotas de Fundos de que é gestora, serão alocados em local diverso dos demais prestadores de serviços, incluindo acesso exclusivo por meio de ponto eletrônico, disponibilização de linhas telefônicas específicas e diretório de rede privativo e restrito, acessível somente mediante login e senha individuais.

Todas e quaisquer informações e/ou dados de natureza confidencial (incluindo, sem limitação, todas as informações técnicas, financeiras, operacionais, econômicas, bem como demais informações comerciais) referentes à Gestora, suas atividades e seus clientes e quaisquer cópias ou registros dos mesmos, orais ou escritos, contidos em qualquer meio físico ou eletrônico, que tenham sido direta ou indiretamente fornecidos ou divulgados em razão da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários e distribuição de cotas de Fundos, desenvolvidas pela Gestora, não deverão ser divulgadas a terceiros (incluindo prestadores de serviços de back office) sem a prévia e expressa autorização do Diretor de Compliance, Risco e PLD.

Neste sentido, todos os Colaboradores deverão respeitar as regras e segregações estabelecidas nesta Política e guardar o mais completo e absoluto sigilo sobre as informações que venham a ter acesso em razão do exercício de suas atividades. Para tanto, todos os Colaboradores da Gestora, ao firmar termo próprio disponibilizado em sistema pela Gestora, atestam expressamente concordância com as regras aqui estabelecidas, e se abstém de divulgar informações confidenciais, privilegiadas ou reservadas que venha a ter acesso, mesmo após o desligamento da Gestora.

Todo e qualquer serviço alheio à gestão de carteira de valores mobiliários deverá ser executado com ampla transparência e especial cuidado quanto aos potenciais conflitos. Assim, a Gestora irá exercer todo e qualquer atividade com lealdade em relação aos seus clientes/investidores, evitando quaisquer

Rubricar

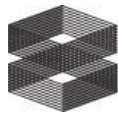
AB

DS

PG

Rubricar

LVC



TISHMAN SPEYER

	práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida.
<p>b. informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades.</p>	<p>A Gestora é uma empresa integrante do grupo Tishman Speyer (“<u>Tishman Speyer</u>”). As empresas da Tishman Speyer diretamente relacionadas à estrutura societária da Gestora são: (i) Tishman Speyer Properties LP; (ii) TSP Brazil LLC; (iii) TSP Participações Ltda.; e (iv) TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</p> <p>A Tishman Speyer é líder como proprietária, incorporadora, operadora e administradora de fundos do mercado imobiliário de primeira classe no mundo inteiro. Fundada em 1978, a Tishman Speyer opera ativamente nos Estados Unidos, Europa, América Latina e Ásia, e muitas das mais prestigiadas corporações do mundo contam com a Tishman Speyer para atender às suas necessidades relacionadas a espaço.</p> <p>Além da consultoria imobiliária, as empresas da Tishman Speyer atuam também nas atividades de desenvolvimento imobiliário e administração predial, preponderantemente com relação aos ativos que receberão investimento dos veículos constituídos pela Tishman Speyer, os quais podem estar situados tanto no Brasil quanto no exterior. A Tishman Speyer busca exercer todos os seus negócios de forma sinérgica, contudo, mantendo-se cada empresa independente, autônoma e autossuficiente em seus respectivos negócios.</p> <p>Em que pese a existência de empresas exercendo atividades diversas dentro do setor de Real Estate brasileiro, a Gestora não vislumbra, em um primeiro momento, nenhum conflito de interesses impeditivo entre as empresas da Tishman Speyer. Para o tratamento de conflitos que potencialmente possam existir, considerando as situações fáticas, a Gestora se utiliza de três regras de salvaguarda, a saber:</p> <p>I. A Gestora atesta, para todos os fins, que todo e qualquer ato que configure potencial conflito de interesse será submetido para a discussão e deliberação da assembleia geral de cotistas competente, em atendimento às exigências da Resol. CVM nº 175/22. Dentre os atos que configuram potencial conflito de interesse, estão as</p>

Rubricar

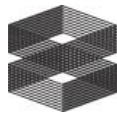
HB

DS

PG

Rubricar

LAV



TISHMAN SPEYER

	<p>operações entre contrapartes ou intermediários financeiros do mesmo conglomerado ou grupo econômico, bem como operações entre veículos de investimento geridos pela Gestora. Desta forma, sempre que uma operação dos fundos de investimento geridos pela Gestora envolver, de algum modo, empresas integrantes do Grupo Tishman Speyer, direta ou indiretamente, os cotistas dos fundos de investimento sob gestão da Gestora receberão informações completas sobre a relação existente entre as empresas que lhes permitam avaliar o cenário antes de tomarem uma decisão em sede de assembleia;</p> <p>II. Sem prejuízo do disposto acima, todo e qualquer benefício recebido pela Gestora, diretamente ou indiretamente, através de empresas da Tishman Speyer, serão integralmente revertidos aos seus clientes, conforme estabelecido na regulamentação em vigor; e</p> <p>III. Os Colaboradores da Tishman Speyer observam os mesmos deveres de confidencialidade estabelecidos na presente Política. Desta forma, os Colaboradores da Tishman Speyer assinam um termo de confidencialidade, disponibilizado em sistema próprio pela Gestora, onde se comprometem a guardar sigilo sobre qualquer informação relevante à qual tenham acesso privilegiado, até sua divulgação ao mercado, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo pelos danos causados na hipótese de descumprimento.</p>
<p>6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa, fornecendo as seguintes informações:</p>	
<p>a. número de investidores (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)</p>	<p>Número total de cotistas: 20 (vinte) Tishman Speyer Renda Corporativa: 19 (dezoito) Tishman Speyer Gestão de Ativos Imobiliários: 1 (um) Não há fundos ou carteiras destinados a investidores não qualificados.</p>

Rubricar

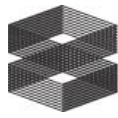
HB

DS

PG

Rubricar

LVC



TISHMAN SPEYER

b. número de investidores, dividido por:	
i. pessoas naturais	18 (dezoito)
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	N/A
iii. instituições financeiras	N/A
iv. entidades abertas de previdência complementar	N/A
v. entidades fechadas de previdência complementar	N/A
vi. regimes próprios de previdência social	N/A
vii. seguradoras	N/A
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	N/A
ix. clubes de investimento	N/A
x. fundos de investimento	1 (um)
xi. investidores não residentes	1 (um)
xii. outros (especificar)	N/A
c. recursos financeiros sob administração (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores	PL Total: R\$ 191.166.659,55 (cento e noventa e um milhões, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos). PL Tishman Speyer Renda Corporativa:

Rubricar

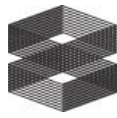
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



TISHMAN SPEYER

qualificados e não qualificados)	<p>R\$ 144.200.147,82 (cento e quarenta e quatro milhões, duzentos mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta e dois centavos).</p> <p>PL Tishman Speyer Gestão de Ativos imobiliários: R\$ 46.966.511,73 (quarenta e seis milhões, novecentos e sessenta e seis mil, quinhentos e onze reais e setenta e três centavos).</p> <p>Não há fundos ou carteiras destinados a investidores não qualificados.</p>
d. recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior	R\$ 0,00
e. recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes)	<ol style="list-style-type: none"> 1. R\$ 144.116.725 2. R\$ 46.966.512 3. R\$ 72.804 4. R\$ 4.174 5. R\$ 3.009 6. R\$ 971 7. R\$ 485 8. R\$ 485 9. R\$ 388 10. R\$ 194
f. recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:	
i. pessoas naturais	R\$ 83.773
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	N/A
iii. instituições financeiras	N/A
iv. entidades abertas de previdência complementar	N/A
v. entidades fechadas de previdência	N/A

Rubricar

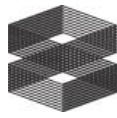
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



TISHMAN SPEYER

	complementar	
vi.	regimes próprios de previdência social	N/A
vii.	seguradoras	N/A
viii.	sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil	N/A
ix.	clubes de investimento	N/A
x.	fundos de investimento	R\$ 144.116.375
xi.	investidores não residentes	R\$ 46.966.512
xii.	outros (especificar)	N/A
6.4.	Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:	
a.	ações	N/A
b.	debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	N/A
c.	títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	N/A
d.	cotas de fundos de investimento em ações	N/A
e.	cotas de fundos de investimento em participações	N/A
f.	cotas de fundos de investimento imobiliário	N/A
g.	cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	N/A

Rubricar

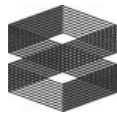
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



h. cotas de fundos de investimento em renda fixa	N/A
i. cotas de outros fundos de investimento	N/A
j. derivativos (valor de mercado)	N/A
k. outros valores mobiliários	N/A
l. títulos públicos	N/A
m. outros ativos	R\$ 191.166.659,55
6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária	Não aplicável, uma vez que a Gestora não exerce atividades de administração fiduciária.
6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	Não há outras informações relevantes no entendimento da Gestora.
7. Grupo econômico	
7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:	
a. controladores diretos e indiretos	Controlador direto: TSP PARTICIPAÇÕES LTDA. Controlador indireto: TSP BRAZIL, LLC
b. controladas e coligadas	(i) Tishman Speyer Properties LP; (ii) TSP Brazil LLC; (iii) TSP Participações Ltda.; e (iv) TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
c. participações da empresa em sociedades do grupo	Não há.
d. participações de sociedades do grupo na empresa	A Gestora possui como sócia a TSP Participações Ltda., empresa integrante do grupo do qual a Gestora faz parte.
e. sociedades sob controle comum	TSM Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 7.1.	A Gestora considera desnecessária a inclusão de organograma, tendo em vista não existir complexidade em sua estrutura societária.

Rubricar

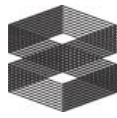
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



8. Estrutura operacional e administrativa³	
8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:	
<p>a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico</p>	<p><u>Comitê de Compliance:</u> (i) recomendar, propor e adotar orientações e políticas novas, e determinar a modificação, substituição ou a extinção das existentes; e (ii) aprovar as políticas internas da Gestora.</p> <p><u>Comitê de Riscos:</u> (i) dar parâmetros gerais, orientar e aprovar a política de gestão de riscos; (ii) estabelecer objetivos e metas para a área de risco; (iii) avaliar resultados e performance da área de risco, solicitar modificações e correções; e (iv) avaliar casos levados para discussão e eventual deliberação do Comitê de Riscos.</p> <p><u>Comitê de Investimentos:</u> Realização de análises e estudos acerca dos ativos alvo, bem como garantir que um investimento específico cumpra com todos os requisitos aplicáveis impostos pelas diretrizes e restrições de investimento do fundo investido.</p> <p><u>Departamento Técnico de Gestão:</u> responsável pela realização de estudos e análises relacionados aos investimentos e desinvestimentos realizados pelos fundos sob gestão da Gestora, bem como pelo acompanhamento dos empreendimentos imobiliários investidos.</p> <p><u>Departamento Técnico de Compliance e Risco:</u> responsável pelas rotinas especificadas no Manual de Compliance e na Política de Gestão de Risco, em apoio à Diretora de Compliance e Risco.</p>
<p>b. em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são</p>	<p><u>Comitê de Compliance:</u> Composto pela Diretora de Compliance, Risco e PLD e demais diretores eleitos e indicados no contrato social da Gestora, devendo contar obrigatoriamente com o voto favorável da Diretora de Compliance, Risco e PLD. Reúne-se no mínimo semestralmente e há registro em ata ou</p>

³ A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

Rubricar

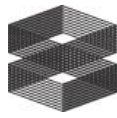
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



<p>registradas suas decisões</p>	<p>outro documento que a Gestora determine adequado.</p> <p><u>Comitê de Riscos</u>: Composto pela Diretora de Compliance, Risco e PLD e demais diretores eleitos e indicados no contrato social da Gestora, devendo contar obrigatoriamente com o voto favorável da Diretora de Compliance, Risco e PLD. Reúne-se no mínimo semestralmente e há registro em ata ou outro documento que a Gestora determine adequado.</p> <p><u>Comitê de Investimentos</u>: Composto pelo Diretor de Gestão, Operações, Financeiro e de Compliance da Gestora. Reúne-se no mínimo semestralmente e há registro em ata ou outro documento que a Gestora determine adequado.</p>
<p>c. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais</p>	<p><u>Diretora de Compliance, Risco e PLD</u>: Responsável pelas atividades de <i>compliance</i> e controle de riscos e por fazer cumprir as normas descritas no Código de Ética, Manual de Compliance e Política de Gestão de Riscos. A Diretoria de Compliance, Risco e PLD e o Comitê de Compliance exercem suas atividades de forma completamente independente das outras áreas da Gestora e poderão exercer seus poderes e autoridade com relação a qualquer Colaborador.</p> <p><u>Diretor de Gestão</u>: Responsável pela definição das estratégias e tomada de decisões de investimento, com base, entre outras, nas informações fornecidas pelos analistas da equipe de gestão de recursos, visando a busca de melhores oportunidades de investimento para os fundos de investimentos.</p>
<p>8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1.</p>	<p>A Gestora considera desnecessária a inclusão de organograma, tendo em vista não existir complexidade em sua estrutura administrativa.</p>
<p>8.3. Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de</p>	

Rubricar

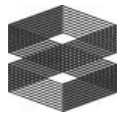
AB

DS

PG

Rubricar

LAV

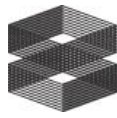


carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:	
a. Nome	PEDRO MITNE GARCIA
b. Idade	26 anos
c. Profissão	Economista
d. CPF ou número do passaporte	374.503.888-63
e. Cargo ocupado	Diretor de Gestão
f. Data de posse	27 de agosto de 2024
g. Prazo do mandato	2 anos, cabendo reeleição
h. Outros cargos ou funções exercidas na empresa	Membro dos Comitês de Investimentos, Compliance e Compliance e Risco.
a. Nome	HAILLIH BITTAR
b. Idade	47 anos
c. Profissão	Advogada
d. CPF ou número do passaporte	279.018.468-28
e. Cargo ocupado	Diretora de Compliance, Risco e PLD
f. Data de posse	23 de abril de 2024
g. Prazo do mandato	2 anos, cabendo reeleição
h. Outros cargos ou funções exercidas na empresa	Membro dos Comitês de Investimento, Compliance e Riscos.
8.4. Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer:	PEDRO MITNE GARCIA
a. currículo, contendo as seguintes informações:	
i. cursos concluídos;	<ul style="list-style-type: none"> Bacharelado em Ciências Econômicas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em dezembro de 2021.
ii. aprovação em exame de certificação profissional (opcional)	CFG, CGA, CGE e CAIA.

Rubricar
HB

DS
PG

Rubricar
LVC



TISHMAN SPEYER

<p>iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa • cargo e funções inerentes ao cargo • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram • datas de entrada e saída do cargo 	<p><u>Tishman Speyer</u></p> <p><u>Atividade principal da empresa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestão de recursos de terceiros. <p>Entrada: março de 2024 Saída: Atualmente</p> <p><u>Cargos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diretor de Gestão <p><u>Funções:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Análise gestão de portfólio e liquidez, modelagem financeira de ativos imobiliários, pesquisas e análises de mercado, monitoramento de risco, relacionamento com investidores, elaboração de relatórios e apresentações internas e externas, atualização e manutenção do site da gestora e atuação na captação de recursos. <p><u>Mérito Investimentos</u></p> <p><u>Atividade principal da empresa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestão de recursos de terceiros. <p>Entrada: outubro de 2022 Saída: março de 2024</p> <p><u>Cargos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Analista de Investimentos I <p><u>Funções:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Análise de <i>valuation</i> e modelagem financeira de empresas e ativos imobiliários, análise de ações e FIIs, acompanhamento e gestão de risco dos ativos da carteira do fundo, gestão de caixa, pesquisa e coleta de dados da indústria para tomada de decisões e elaboração de relatórios e apresentações para comitês executivos. <p><u>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA)</u></p> <p><u>Atividade principal da empresa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Informar, representar, autorregular e educar os mercados financeiros e de capitais.
--	--

Rubricar

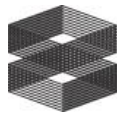
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC

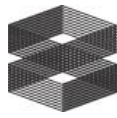


	<p>Entrada: abril de 2019 Saída: dezembro de 2021</p> <p><u>Cargos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Estagiário de Informações Técnicas; • Estagiário de Certificação e Educação Continuada; e • Analista Trainee de Certificação e Educação Continuada. <p><u>Funções:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização cadastral de Fundos de Investimento na base de dados da ANBIMA (SI MERCADO) e análise de Captação Líquida de Fundos de Investimento, diariamente, para fins de elaboração de relatório; • Elaboração de estatística das Certificações oferecidas pela ANBIMA: CPA-10, CPA-20, CEA e CGA, gestão dos Centros de Teste, suporte na contratação de fornecedores, realização de pagamento dos fornecedores, contato com os inscritos e elaboração de apresentações internas e externas (associados); e • Auxílio na estruturação e elaboração dos exames oferecidos pela ANBIMA, bem como o contato com os especialistas que auxiliam na elaboração de novas questões dos mesmos, estruturação e concretização dos exames que contemplam a Nova CGA (CFG, CGA e CGE), elaboração de apresentações internas e externas (associados) e melhorias e automações de processos.
<p>8.5. Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e desta Resolução, fornecer:</p>	<p>HAILLIH BITTAR</p>
<p>a. currículo, contendo as seguintes informações:</p>	

Rubricar
HB

DS
PG

Rubricar
LAVC



TISHMAN SPEYER

<p>i. cursos concluídos;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Advanced Boardroom Program for Women - ABP-W, concluído com prêmio de melhor aluna do curso (2023). • Fundação Getúlio Vargas – CEAG – Curso de Especialização em Administração para Graduados (2007). • Universidade Secovi – 1º Curso de Especialização em Direito Imobiliário (2005). • Faculdade de Direito da USP, com especialização em Direito Empresarial (2001).
<p>ii. aprovação em exame de certificação profissional (opcional)</p>	<p>N.A.</p>
<p>iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa • cargo e funções inerentes ao cargo • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram • datas de entrada e saída do cargo 	<p><u>Tishman Speyer (2004 – Atual)</u> Período: abril de 2024 – presente data Cargo: Diretora de Compliance, Risco e PLD <i>Principais atribuições/responsabilidades:</i> responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos, gestão de riscos e controles internos e por combate e prevenção à lavagem de dinheiro.</p> <p>Período: janeiro de 2021 – presente data Cargo: Managing Director e General Counsel <i>Principais atribuições/responsabilidades:</i> dividindo a liderança do time no Brazil, responsável pelas áreas corporativas, Jurídico e Compliance, Recursos Humanos, Financeiro e TI.</p> <p>Período: 2017 – 2020 Cargo: Head de Operações <i>Principais atribuições/responsabilidades:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Experiência em locação e alienação de edifícios corporativos, assim como na gestão de imóveis da companhia, com a gestão dos times de negócios e de operações na cidade. • Em um ambiente macroeconômico desafiador, a operação gerou excelente resultado de locação e comercialização no Rio de Janeiro. • Implementação de estratégias criativas para superar impactos da crise macroeconômica no Rio de Janeiro, dentre as quais realização de um Casa Cor em um de nossos ativos comerciais e implementação da operação de Coworking, visando gerar ocupação no imóvel.

Rubricar

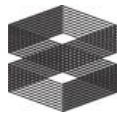
AB

DS

PG

Rubricar

LAV



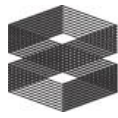
TISHMAN SPEYER

	<ul style="list-style-type: none">• Criação do plano de negócios, aprovação junto ao comitê de investimentos e implementação da operação de Coworking da Tishman Speyer no Brasil, sendo o primeiro escritório estabelecido no Rio de Janeiro, e o segundo em Belo Horizonte.• Experiência em transformação de equipes em times de alta performance. <p>Período: agosto de 2004 – dezembro 2022 Cargo: Managing Director e General Counsel <i>Principais atribuições/responsabilidades:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Responsável por todo o departamento jurídico, pela área de seguros.• Experiência na estruturação de negócios imobiliários locais das mais diversas complexidades envolvendo tanto os aspectos societários, como imobiliários e tributários, relacionamento constante com a matriz nos EUA. (Carreira desenvolvida na Tishman Speyer, sendo a primeira advogada da empresa no Brasil. Ocupou a posição de Diretora Jurídica em dezembro de 2010).• Experiência em gestão de crises de diversas modalidades.
--	---

Rubricar
HB

DS
PG

Rubricar
LAVC



<p>8.6. em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer:</p> <p>a. currículo, contendo as seguintes informações:</p> <p>i. cursos concluídos;</p> <p>ii. aprovação em exame de certificação profissional</p> <p>iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa • cargo e funções inerentes ao cargo • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram • datas de entrada e saída do cargo 	<p>Vide item 8.5.</p>
<p>8.7. Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4, fornecer:</p>	<p>N/A</p>
<p>a. currículo, contendo as seguintes informações:</p>	<p>N/A</p>
<p>i. cursos concluídos;</p>	<p>N/A</p>
<p>ii. aprovação em exame de certificação profissional</p>	<p>N/A</p>

Rubricar

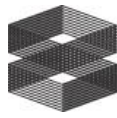
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



<p>iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nome da empresa • cargo e funções inerentes ao cargo • atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram • datas de entrada e saída do cargo 	N/A
<p>8.8. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:</p>	
<p>a. quantidade de profissionais</p>	1 (um) colaborador, sendo ele o Diretor de Gestão.
<p>b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes</p>	A equipe de gestão é responsável pela análise de investimentos, alocação dos ativos e posições das carteiras sob gestão. O Diretor de Gestão é o responsável pela definição das estratégias e tomada de decisões de investimento.
<p>c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	A equipe de gestão se utiliza de planilhas proprietárias para o controle da composição das carteiras, avaliação da rentabilidade dos fundos sob gestão e para o desempenho de suas atividades diárias, tais como o acompanhamento do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários investidos, o controle dos contratos de locação, acompanhamento dos índices de vacância, acompanhamento da revisão e término de contratos e valores de aluguéis. Tais rotinas são desenvolvidas, primordialmente, a partir da análise de relatórios e ferramentas gráficas para fácil visualização das informações, as quais são periodicamente submetidas para avaliação pelo Comitê de Investimentos e pelo Diretor de Gestão. Ainda, utiliza o sistema AX como apoio às atividades de gestão, que possui funcionalidades para a gestão do processo de cobrança de aluguel e condomínio mais gestão de pagamentos.
<p>8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e para a fiscalização</p>	

Rubricar

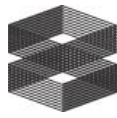
HB

DS

PG

Rubricar

LAV



dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:	
a. quantidade de profissionais	2 (dois), sendo um deles a Diretora de Compliance, Risco e PLD.
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	<p>Algumas das atribuições da Diretora de Compliance, Risco e PLD e, portanto, da área de compliance, são:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acompanhar as políticas descritas no Manual de Compliance e sugerir atualizações ao Comitê de Compliance; • Analisar quaisquer pedidos de autorização, orientação ou esclarecimento; • Identificar possíveis condutas contrárias ao Manual de Compliance, a partir, inclusive, de denúncias feitas; • Assessorar o gerenciamento dos negócios no que se refere à interpretação e impacto da legislação, monitorando as melhores práticas em sua execução e analisar, periodicamente, as normas emitidas pelos órgãos normativos, como a CVM e outros organismos congêneres, e acionar e conscientizar as áreas responsáveis pelo cumprimento, atuando como facilitador do entendimento das mesmas. • Convocar reuniões do Comitê de Ética Compliance. • Aplicar aos Colaboradores os treinamentos conforme previstos no Manual de Compliance. • Encaminhar aos órgãos de administração da Sociedade, até o último dia útil do mês de janeiro de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo: (a) as conclusões dos exames efetuados; (b) as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e (c) a manifestação do diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários ou, quando for o caso, pelo diretor responsável pela gestão de risco a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las; devendo referido relatório permanecer disponível à CVM na sede da Gestora.

Rubricar

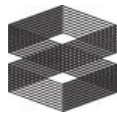
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



	Para informações detalhadas, consulte o Manual de Compliance da Gestora.
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	<p>Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos na atividade de Compliance da Gestora estão descritas mais detalhadamente em seu Manual de Compliance.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Rotina e Procedimentos</u>: Todas as rotinas e procedimentos do Compliance constam expressamente do Manual de Compliance, dentre eles: Realização da ampla divulgação e aplicação dos preceitos éticos no desenvolvimento das atividades de todos os colaboradores da Gestora, inclusive por meio dos treinamentos; • Adoção de programa de reciclagem para os colaboradores, que será executado periodicamente ou à medida que as regras e conceitos contidos no Manual de Compliance sejam atualizados, com o objetivo de fazer com que os estejam sempre atualizados, estando todos obrigados a participar de tais programas. • Monitoramento no mínimo anual sobre uma amostragem significativa dos colaboradores, escolhida aleatoriamente pela Diretora de Compliance, Risco e PLD, para que sejam verificados os arquivos eletrônicos, inclusive e-mails, com o objetivo de verificar possíveis situações de descumprimento às regras contidas no Manual de Compliance e demais políticas internas. • Verificação periódica, pela Diretora de Compliance, Risco e PLD, dos níveis de controles internos e <i>compliance</i> junto a todas as áreas da Gestora, com o objetivo de promover ações para esclarecer e regularizar eventuais desconformidades. A Diretora de Compliance, Risco e PLD analisará, também, os controles previstos no Manual de Compliance, propondo a criação de novos controles e melhorias naqueles considerados deficientes e monitorando as respectivas correções. O monitoramento ocorrerá por meio de acompanhamentos sistemáticos, nos quais se avalia se os objetivos estão sendo alcançados, se os limites estabelecidos estão

Rubricar

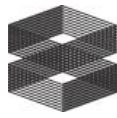
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



	<p>sendo cumpridos e se eventuais falhas estão sendo prontamente identificadas e corrigidas.</p> <p>Para o desenvolvimento das atividades relacionadas a compliance, a gestora utiliza-se, além de controles proprietários, dos sistemas Risk Money Due Diligence, Exiger, Workday Learning, e ComplianceAlpha.</p>
d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor	<p>A Diretora de Compliance, Risco e PLD possui autonomia no exercício de suas atividades, inclusive para convocar reuniões extraordinárias do Comitê de Compliance para discussão de qualquer situação relevante, por não ser subordinado à equipe de gestão de recursos.</p> <p>O descumprimento ou indício de descumprimento de quaisquer das regras estabelecidas no Código de Ética e Manual de Compliance e das demais normas aplicáveis à Gestora por qualquer de seus colaboradores, inclusive pelo Diretor de Gestão, será avaliada pela Diretora de Compliance, Risco e PLD, o qual aplicará as sanções cabíveis, nos termos do Código de Ética e Manual de Compliance, garantido sempre direito de defesa.</p>
8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:	
a. quantidade de profissionais	2 (dois), sendo um deles a Diretora de Compliance, Risco e PLD.
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	<p>As atividades desenvolvidas pela Diretora de Compliance, Risco e PLD constam expressamente da Política de Gerenciamento de Riscos, e tem por objetivo monitorar a exposição das carteiras e fundos de investimento sob gestão da Gestora aos fatores de risco inerentes aos investimentos realizados, analisando as informações diárias dos veículos de investimentos, seus limites e volatilidade dos ativos em relação à exposição aos mercados, considerando a relação dos mesmos com os cenários apresentados, buscando identificar os potenciais eventos que possam vir a afetar os resultados dos fundos de a fim de não causar qualquer impacto negativo aos mesmos e conseqüentemente aos cotistas.</p> <p>A Diretora de Compliance, Risco e PLD deve atuar de forma preventiva e constante para alertar,</p>

Rubricar

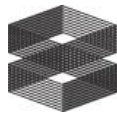
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



TISHMAN SPEYER

	<p>informar e solicitar providências ao Diretor de Gestão frente a eventuais desenquadramentos de limites normativos e aqueles estabelecidos internamente, inclusive aos limites de exposição a determinados riscos.</p> <p>Para informações detalhadas, consulte a Política de Gerenciamento de Riscos da Gestora.</p>
<p>c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos</p>	<p><u>Sistemas:</u> A Gestora possui controles desenvolvidos internamente para inclusão de todas as rotinas e procedimentos para cumprimento do disposto na regulamentação em vigor, da política de investimentos dos veículos de investimentos sob sua gestão e demais documentos, bem como na sua Política de Gerenciamento de Risco, podendo utilizar, ainda, sistemas de terceiros, tal como o Risk Money Management System, Serasa e RDC View para monitorar riscos de mercado e limites de alocação e exposição ao risco de clientes.</p> <p><u>Rotinas e Procedimentos:</u> As metodologias de gestão do risco são desenvolvidas internamente, utilizando o apoio de controles proprietários, desenvolvidos especificamente para as atividades desempenhadas pela Gestora. Em se tratando de ativos imobiliários (físicos), o processo de avaliação e gerenciamento de riscos encontra-se presente durante todo o processo de decisão de investimento. O risco de um determinado ativo não é determinado numericamente a partir de uma definição precisa de variância de retornos em torno da média, mas é incorporado como variável ao longo processo de análise e acompanhamento do Ativo. O processo de investimento e mensuração dos riscos consiste em um processo de <i>due diligence</i> do Ativo, análise da viabilidade financeira e da incorporadora responsável - se for o caso -, dentre outros aspectos, levando-se em conta a <i>expertise</i> dos Colaboradores da Gestora, conforme descrito na Política de Alocação e Seleção de Investimentos da Gestora – a qual é utilizada para fins internos. A gestão de risco do Ativo adquirido é feita através do monitoramento regular do Ativo, consubstanciado em relatórios periódicos que incluem custos incorridos pelo condomínio, custos a incorrer, evolução de obras de projetos, inclusive tomando-se como base relatórios do condomínio e</p>

Rubricar

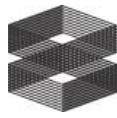
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



	<p>de terceiros eventualmente contratados para tanto pelos fundos geridos. Ademais, o controle e monitoramento do risco de mercado também é parte do processo de gestão e decisão de investimento, tendo em vista a análise qualitativa dos Ativos realizada pela equipe de gestão, sendo, portanto, uma obrigação compartilhada do Diretor de Gestão e da Diretoria de Compliance, Risco e PLD. Por fim, eventuais desenquadramentos identificados pela área de gestão deverão ser reportados imediatamente à Diretoria de Compliance, Risco e PLD, com a apresentação, inclusive, do plano de ação para reenquadramento. O plano de ação irá variar de acordo com o cenário fático, podendo, por exemplo, ser elaborado um plano para desinvestimento do Ativo ou aumento do percentual do patrimônio líquido do fundo gerido em determinado Ativo. A Diretoria de <i>Compliance</i>, Risco e PLD irá elaborar mensalmente relatório de monitoramento contendo os fundos geridos que eventualmente tiveram seus limites de risco excedidos.</p>
<p>d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor</p>	<p>A área de Gerenciamento de Risco, liderada pela Diretoria de Compliance, Risco e PLD, possui total autonomia no exercício de suas atividades, inclusive para convocar reuniões extraordinárias do Comitê de Riscos para discussão de qualquer situação relevante, por não ser subordinado à equipe de gestão de recursos, podendo inclusive desfazer posições tomadas pelos veículos de investimentos sob gestão.</p>
<p>8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas, incluindo:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. quantidade de profissionais b. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos c. a indicação de um responsável pela área e 	<p>A Gestora não exerce atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas.</p>

Rubricar

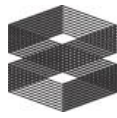
HB

DS

PG

Rubricar

LAV

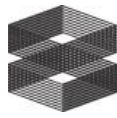


descrição de sua experiência na atividade	
8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:	N/A
a. quantidade de profissionais	N/A
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	N/A
c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas	N/A
d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição	
e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	
8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	Não aplicável. Não há outras informações relevantes no entendimento da Gestora.
9. Remuneração da empresa	
9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1, indicar as principais formas de remuneração que pratica	A Gestora pode receber, pela gestão das carteiras e fundos de investimento, conforme o caso, uma taxa de administração entre 0,5% e 2,0%, aplicável sobre o valor do patrimônio líquido do respectivo fundo e, eventualmente, uma taxa de performance, incidente sobre a rentabilidade do fundo.
9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente, durante o mesmo período, dos clientes em decorrência de:	
a. taxas com bases fixas	100%

Rubricar
AB

DS
PG

Rubricar
LAVC



b. taxas de performance	N/A
c. taxas de ingresso	N/A
d. taxas de saída	N/A
e. outras taxas	N/A
9.3. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes	Não aplicável. Não há outras informações relevantes no entendimento da Gestora.
10. Regras, procedimentos e controles internos	
10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços	<p>A Gestora desenvolveu e mantém uma política com foco na contratação de corretoras em nome dos fundos de investimento sob sua gestão.</p> <p>A seleção e contratação de corretoras é um processo conduzido de forma conjunta pela Diretoria de Gestão, responsável pela seleção e indicação dos potenciais contratados, e da Diretoria de Compliance, Risco e PLD da Gestora, responsável pela condução do processo de due diligence prévio à contratação.</p> <p>Em todos os casos, a Diretora de Compliance, Risco e PLD exigirá, no que couber, a documentação comprobatória das informações prestadas. Caso não seja possível aferir a veracidade da informação por meio de documentos comprobatórios, a Diretora de Compliance, Risco e PLD envidará melhores informações para conferir tais informações.</p> <p>O início das atividades do terceiro deve ser vinculado à formalização da contratação, e nenhum tipo de pagamento poderá ser efetuado antes da celebração do contrato. As tratativas acerca do vínculo contratual serão conduzidas pelo departamento jurídico.</p>
10.2. Descrever como os custos de transação com valores mobiliários são monitorados e minimizados	<p>A Gestora contrata bancos e/ou corretoras para efetuar as transações com valores mobiliários. Os custos com transações são monitorados e minimizados no momento da contratação, sendo que a Gestora compara os preços praticados com a qualidade dos serviços prestados.</p> <p>Além disso, a Gestora entende que o custo de corretagem constitui custo relevante para a atividade e procura minimizá-lo por meio da seleção de intermediários adequados ao perfil do respectivo</p>

Rubricar

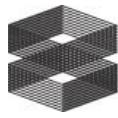
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



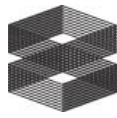
TISHMAN SPEYER

	<p>veículo de investimento sob gestão, levando em consideração, ainda, a qualidade do atendimento fornecido, o valor das taxas cobradas e a capacidade de gerar negócios.</p> <p>O monitoramento dos custos de transação será realizado constantemente pela equipe de gestão de recursos, que poderá utilizar-se de planilhas proprietárias para tanto.</p>
<p>10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.</p>	<p>A Gestora pode receber relatórios de research e outros serviços relacionados além do serviço de execução de ordens em seus relacionamentos com suas corretoras (“<u>Soft Dollar</u>”).</p> <p>A política de Soft Dollar é pautada em dois princípios básicos: (i) quaisquer benefícios de Soft Dollar recebidos pela Gestora deverão ser utilizados em benefício da própria Gestora e de seus clientes como um todo; e (ii) A Gestora não poderá se comprometer a garantir volumes de operação com quaisquer corretoras para a obtenção de tais benefícios, sendo que o princípio norteador de sua escolha de corretoras deverá ser sempre o de <i>best execution</i>.</p> <p>Finalmente, sempre que houver acordo que possa gerar tais benefícios à Gestora e seus clientes, tais acordos devem ser assinados por escrito e registrados em controle específico da Gestora.</p> <p>Presentes, refeições e entretenimento recebidos pelos Colaboradores também devem ser notificados à Diretora de Compliance, Risco e PLD, caso o valor do item exceda determinados limites monetários. Caso o Colaborador receba um presente que exceda \$100 dólares americanos de um cliente, este deverá notificar o recebimento do presente à Diretora de Compliance, Risco e PLD, após a autorização do gestor direto. Se for oferecido ao Colaborador entretenimento ou refeição por um cliente atual ou potencial em valor que exceda \$250 dólares americanos por pessoa, este deverá notificar esse recebimento de entretenimento ou refeição à Diretora de Compliance, Risco e PLD, após a autorização do gestor direto.</p>
<p>10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de</p>	<p>O Plano de Continuidade de Negócios da Gestora dispõe dos procedimentos que serão adotados na eventualidade de contingência de grandes</p>

Rubricar
HB

DS
PG

Rubricar
LAVC

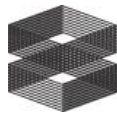


<p>negócios e recuperação de desastres adotados</p>	<p>proporções que impeça o acesso de seus colaboradores às dependências da gestora, ou que danifique sua infraestrutura operacional, de forma que as ações aqui descritas durem até o retorno à situação normal de funcionamento dentro do contexto das atividades desempenhadas pela Gestora.</p> <p>O Plano de Continuidade de Negócios da Gestora é baseado na possibilidade de os colaboradores exercerem suas atividades remotamente, uma vez que os arquivos podem ser acessados na nuvem.</p> <p>Para maiores informações, favor acessar o Plano de Continuidade de Negócios constante no endereço eletrônico da Gestora.</p>
<p>10.5. Descrever as políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários</p>	<p>No que se refere ao risco de liquidez dos ativos investidos pelas Classes de FIIs, além do fato de se tratar de classes de investimento constituídas sob a forma de condomínio fechado, quase que a totalidade dos investimentos das Classes de FIIs se dará em ativos de baixa ou inexistente liquidez, sendo esta uma característica intrínseca do próprio ativo, considerando (i) a inexistência de mercado organizado para negociação de ativos imobiliários, e (ii) a inexistência, no Brasil, de mercado secundário com liquidez garantida para negociação de ativos financeiros imobiliários.</p> <p>No entanto, considerando os compromissos das Classes de FIIs frente a seus encargos, a Gestora aplicará parcela suficiente do patrimônio das Classes de FIIs em ativos de liquidez compatível com as necessidades de caixa das Classes de FIIs.</p>
<p>10.6. Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor</p>	<p>N/A</p>

Rubricar

DS

Rubricar



<p>10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 16 da Resolução CVM 21.</p>	<p>http://www.tishmanspeyergestora.com.br</p>
<p>11. Contingências⁴</p>	
<p>11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:</p>	<p>Não existe.</p>
<p>a. principais fatos</p>	
<p>b. valores, bens ou direitos envolvidos</p>	<p>N/A.</p>
<p>11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:</p>	<p>Não existe.</p>
<p>a. principais fatos</p>	<p>Não existe.</p>
<p>b. valores, bens ou direitos envolvidos</p>	<p>Não existe.</p>
<p>11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores</p>	<p>Não existe.</p>
<p>11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais,</p>	<p>Não existe.</p>

⁴ A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

Rubricar

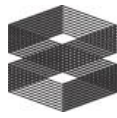
AB

DS

PG

Rubricar

LAVC



transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:	
a. principais fatos	Não existe.
b. valores, bens ou direitos envolvidos	Não existe.
11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:	Não existe.
a. principais fatos	Não existe.
b. valores, bens ou direitos envolvidos	Não existe.
12. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração, informando sobre:	Vide Anexo II.

Rubricar

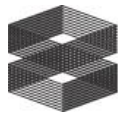
HB

DS

PG

Rubricar

LAVC



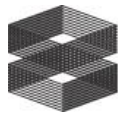
TISHMAN SPEYER

<p>a. acusações decorrentes de processos administrativos e punições, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, bem sobre inabilitação ou suspensão para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos</p>	
---	--

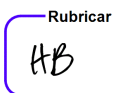
Rubricar
HB

DS
PG

Rubricar
LVC

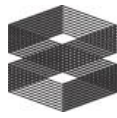


<p>b. condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação</p>	
<p>c. impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa</p>	
<p>d. inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito</p>	
<p>e. inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado</p>	
<p>f. títulos contra si levados a protesto</p>	

Rubricar


DS


Rubricar

TISHMAN SPEYER

Anexo I ao Formulário de Referência – Anexo E da Resolução CVM 21

DECLARAÇÃO

Os signatários abaixo, na qualidade, respectivamente, de diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários e de diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 21”), da **TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, declaram, para os devidos fins, que:

- (i) reviram o Formulário de Referência ao qual esta Declaração é anexa; e
- (ii) o conjunto de informações contido no referido Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela **TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Pedro Garcia
FADA2B6B195A458...

PEDRO MITNE GARCIA

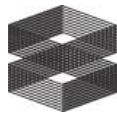
Diretor responsável pela
administração de carteiras de valores
mobiliários

Assinado por:
Haillih Bittar
B6A33659965C4A4...

HAAILLIH BITTAR

Diretora responsável pela
implementação e cumprimento de
regras, procedimentos e controles
internos e da Resolução CVM 21/21

Rubricar
WVC



TISHMAN SPEYER

Anexo II ao Formulário de Referência – Anexo E da Resolução CVM 21

DECLARAÇÃO

O signatário abaixo, na qualidade de diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários da **TS GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, declara, para os devidos fins:

(i) que não sofreu acusações decorrentes de processos administrativos, bem como não foi punido, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, bem como que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos;

(ii) que não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;

(iii) que não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;

(iv) que não está incluído no cadastro de serviços de proteção ao crédito;

(v) que não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado; e

(vi) que não tem contra si títulos levados a protesto.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Pedro Garcia
FADA2B6B195A458...

PEDRO MITNE GARCIA

Diretor responsável pela administração
de carteiras de valores mobiliários