

ANEXO 6.16.1 (A.2) AO MANUAL DO EMISSOR – PERFIL DO FUNDO

TISHMAN SPEYER RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 34.847.042/0001-84

PERFIL DO FUNDO (29 de junho de 2021)

Código de Negociação	TSER11	Código ISIN	BRTSERCTF006
Local de Atendimento aos Cotistas	Na sede do Administrador, conforme abaixo indicado, bem como no website: www.brtrust.com.br	Jornal para publicações legais	Não aplicável
Data da Constituição do Fundo	04 de setembro de 2019	Patrimônio Atual (R\$)	R\$ 121.402.600,01
Quantidade de cotas emitidas	1.205.000	Valor da cota (R\$)	R\$ 100,74904565
Data do registro na CVM	26/10/2020	Código CVM	0320102
1.1.1.1.1 Administrador	1.1.1.1.2 Diretor Responsável		
<p>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.</p>		<p>Danilo Christófaro Barbieri Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo - SP E-mail: fii@brtrust.com.br Telefone: (11) 3133-0350</p>	

1.1.1.1.3 Características do Fundo

O Tishman Speyer Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, sendo certo que: (i) até que as Cotas sejam objeto de Oferta Pública 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13, e/ou (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido na exploração de Imóveis Alvo, por meio de aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos seus Cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis Alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à Política de Investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Imóveis Alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação de no mínimo 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo para obtenção de renda e ganho de capital, primordialmente, por meio de investimento nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- a) diretamente em direitos reais sobre imóveis predominantemente do segmento comercial, prontos, ou direitos relativos a imóveis, que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda,

compreender a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades ("Imóveis Alvo"), e a participação em outras sociedades para a realização de investimentos nos Imóveis Alvo;

- b) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de:
- (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito específico ("SPE") se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido na aquisição e/ou exploração dos Imóveis Alvo;
 - (ii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que invistam no mínimo 2/3 do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e cuja política de investimento seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento;
 - (iii) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e
- c) ou, ainda, limitado a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos seguintes ativos ("Outros Ativos" e quando referidos em conjunto com Ativos Imobiliários, "Ativos"):
- (i) empreendimentos imobiliários em desenvolvimento (inclusive por meio do investimento nos ativos descritos na alínea "b" acima), desde que observados os seguintes percentuais em relação ao seu Patrimônio Líquido: (i.a) até o limite de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido, nos primeiros 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, (i.b) até o limite de 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido, após o mencionado período de 12 (doze) meses a contar da data de liquidação da primeira emissão de Cotas do Fundo, e (i.c) qualquer percentual do Patrimônio Líquido, limitado em todos os casos, a até 1/3 (um terço) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que durante o período de desenvolvimento do empreendimento imobiliário em questão, e pelo prazo de 1 (um) ano a contar da obtenção do Habite-se correspondente, seja garantido ao Fundo o direito de auferir rendimentos com relação a tal empreendimento, seja por meio da sua locação ou de qualquer outra forma;
 - (ii) letras de crédito imobiliário de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
 - (iii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
 - (iv) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's; e

- (v) certificados de recebíveis imobiliários, que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (v.a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou equivalente pela Moody's, exceto para CRI cujos créditos sejam considerados imobiliários pela sua origem ou destinação em lajes corporativas, incluindo, mas sem limitação, créditos imobiliários oriundos de locação, de compra e venda, de títulos de dívidas, e/ou de outros financiamentos relacionados à construção de imóveis corporativos; ou (v.b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e
- (vi) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Imóveis Alvo deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- a) ser imóvel do segmento comercial, podendo restringir-se a uma ou mais das unidades autônomas do mesmo empreendimento, pronto ou em construção (sem prejuízo dos limites de alocação dispostos nas alíneas "a" e "b" do item 4.1., acima);
- b) estar localizado no Brasil, sem necessidade de diversificação regional;
- c) na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Gestor; e
- d) exclusivamente para o Imóvel Alvo a ser adquirido com recursos oriundos da primeira emissão de Cotas do Fundo, os contratos de compra e venda e de locação com relação ao Imóvel Alvo deverão: (d.1) garantir ao Fundo uma rentabilidade mínima de 7,2% a.a. (sete inteiros e dois décimos por cento ao ano) para os primeiros 12 (doze) meses contados da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra do Imóvel Alvo ("Rentabilidade Mínima"), e (d.2) prever que o valor correspondente à locação do Imóvel Alvo deverá ser garantido pelo(s) vendedor(es) do Imóvel Alvo do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês contado da data em que for lavrada a pertinente escritura pública de venda e compra do Imóvel Alvo; de forma a prever a garantia da Rentabilidade Mínima e/ou da locação a ser prestada pelo(s) vendedor(es)

em favor do Fundo caso a Rentabilidade Mínima e/ou a locação não sejam auferidas pelo Fundo, em quaisquer dos prazos acima, por qualquer razão, inclusive em decorrência de eventual redução do valor do aluguel do Imóvel Alvo durante os períodos acima.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos ou outros Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá **(i)** limite de investimento por imóvel pelo Fundo, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do Fundo, ou **(ii)** qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Desde que observadas as recomendações do Gestor, não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira do Fundo. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Observadas as recomendações do Gestor, o Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial, utilizando os recursos da Reserva de Contingência (conforme definido abaixo).

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que compõem seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 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, nos termos do Parágrafo Único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, a ser pago na forma deste Regulamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo poderão, à critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, calculados *pro rata dies* a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Farão jus aos rendimentos acima, os titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos alvo integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, após recomendação do Gestor, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

- I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- IV. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- V. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VI. constituição de fundo de reserva.