



TISHMAN SPEYER

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS  
TIPO A DE CLASSE ÚNICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

## **TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER**

No montante de até  
**R\$ 253.255.000,00**

(duzentos e cinquenta e três milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

# ORIZ

Coordenador Líder

**ORIZ**

Co-gestor

**XP** asset  
management

Co-gestor

**XP**

Administrador

**MATTOS FILHO** **TAUIL | CHEQUER**  
MAYER BROWN

Assessores Legais

# DISCLAIMER

Este material foi preparado pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.** (“**Coordenador Líder**”), e pela **TISHMAN SPEYER INVESTMENTS L.P.** (“**TS**”), em conjunto com a **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.** e com a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, (“**Gestoras**”) na qualidade de gestores do Fundo e desenvolvedor do empreendimento, relacionado à distribuição primária de cotas do tipo A da classe **única do TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER** (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**ResoluçãoCVM160**”), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelas Gestoras e pela TS, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário, não devendo ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e nem como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), bem como os informes periódicos enviados pelo administrador **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** do Fundo, (“**Administrador**”), no Fundos.net (<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “ Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o documento desejado).”), em especial a seção “Fatores de Risco” disponível no Regulamento, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas. Adicionalmente, os Investidores Profissionais (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, o ativo alvo e seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo e/ou o ativo alvo e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Administrador, pela TS e pelas Gestoras sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

# DISCLAIMER

## Riscos Relacionados à Oferta

### a. Riscos de Maior Materialidade

**Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Risco relacionado ao cancelamento da Oferta:** caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

**Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta:** no âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe Única inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Subscrição.

**Risco de não conclusão do investimento no Empreendimento.** O investimento pelo Fundo no Empreendimento está condicionado à implementação satisfatória de condições precedentes, previstas nos documentos da transação, celebrado entre o Fundo e os demais sócios do Empreendimento, incluindo a não ocorrência de determinados eventos materiais adversos até a data de fechamento da transação. Caso uma ou mais das condições precedentes acima não seja atendida até o prazo limite estabelecido nos documentos da transação, salvo eventuais prorrogações acordadas entre todas as partes, o acordo de investimento no Empreendimento será automaticamente resilido. Adicionalmente, ainda que as condições suspensivas sejam cumpridas satisfatoriamente e, portanto, o investimento inicial no Empreendimento seja efetivado, os documentos da transação preveem prazos limites para o atingimento de marcos do desenvolvimento do Empreendimento. O descumprimento de tais obrigações pode resultar na obrigação do Fundo de alienar sua participação no Empreendimento a outros sócios por um preço que poderá ser inferior aos valores já investidos pelo Fundo no Empreendimento, podendo resultar, inclusive, na perda de todos os valores já investidos até então. Na hipótese de não conclusão do investimento inicial do Empreendimento, ou mesmo de descontinuidade do Empreendimento nos termos acima, o investimento pretendido não será realizado, de maneira que o Fundo perderá tal oportunidade de investimento, prejudicando materialmente a estratégia de investimento pretendida e, potencialmente, os retornos esperados. Na hipótese de não identificação de outras oportunidades de investimento com características convenientes ou desejáveis no âmbito da política de investimento, em substituição do investimento no Empreendimento, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente. Na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, não há garantia que o Fundo conseguirá reaver os valores já investidos no Empreendimento, de maneira que os cotistas poderão perder até a totalidade dos valores integralizados no Fundo e sofrer perdas substanciais em decorrência da liquidação antecipada.

### b. Riscos de Média Materialidade

**Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas Classe Única objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas Classe Única a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

# DISCLAIMER

## Riscos Relacionados à Oferta

### c. Riscos de Baixa Materialidade

**Risco do Estudo de Viabilidade:** as estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela TS e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da TS e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas Classe Única e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta:** o processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores de forma discricionária poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor; ou (b) nenhuma alocação.

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## AGENDA

- 1 Tishman Speyer**
- 2 REUD**
- 3 Gestoras**
- 4 O Jardins**
- 5 Estudo de Caso**
- 6 O Projeto**
- 7 Estratégia do Fundo**
- 8 Estrutura da Oferta**
- 9 Fatores de Risco**



# TISHMAN SPEYER

## TRANSFORMANDO CIDADES DESDE 1978

A Tishman Speyer é proprietária, desenvolvedora e gestora de propriedades de alto padrão ao redor do globo.

Acreditamos que o mercado imobiliário envolve muito mais do que somente prédios. Buscamos renovar o local de moradia e de trabalho, com soluções criativas e flexíveis, visando parcerias duradouras.

A Tishman Speyer também está sempre em busca de oportunidades transformadoras de investimentos guiados pela tecnologia (*tech-driven*), almejando a transformação do mundo imobiliário.

**7.8M** m<sup>2</sup> Geridos<sup>1</sup>

**181** Ativos Globais

**1.8K+** Locatários Globais

**46** Anos de negócios

**11** PAÍSES

**30+** PRINCIPAIS  
MERCADOS<sup>2</sup>

**23** ESCRITÓRIOS  
REGIONAIS

### AMÉRICA DO NORTE COSTA OESTE

BOSTON, MA  
GREENWICH, CT  
NEW YORK, NY  
NORTHERN VA  
PHILADELPHIA, PA  
PITTSBURGH, PA  
WASHINGTON, DC

### AMÉRICA DO NORTE COSTA LESTE

BOULDER, CO  
LOS ANGELES, CA  
SAN DIEGO, CA  
SAN FRANCISCO, CA  
SEATTLE, WA

### AMÉRICA DO NORTE CENTRO-LESTE

CHICAGO, IL

### AMÉRICA DO NORTE SUL

ATLANTA, GA  
AUSTIN, TX  
NASHVILLE, TN

### BRASIL

BELO HORIZONTE  
RIO DE JANEIRO  
SÃO PAULO

### EUROPA

AMSTERDAM, NL  
BERLIN, DE  
FRANKFURT, DE  
HAMBURG, DE  
LISBON, PT  
LONDON, UK  
MADRID, SP  
PARIS, FR  
VIENNA, AT

### ÍNDIA

AHMEDABAD

### CHINA

BEIJING  
SHANGHAI  
SHENZHEN  
SUZHOU

Fonte: Tishman Speyer

<sup>1</sup>Inclui a metragem de todos os investimentos atualmente pertencente e/ou gerido pela Tishman Speyer; exclui metragem bruta de terrenos que ainda não começaram o desenvolvimento, valores de 30 de Setembro de 2023. Inclui investimentos feitos durante o 4T 2023.

<sup>2</sup> Os mercados listados possuem ativos de propriedade da Tishman Speyer ou investimentos que a empresa possui algum valor inicial comprometido em um novo investimento. Informação de 30 de Setembro de 2023

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# NO BRASIL DESDE 1997

## EXPERIÊNCIA NO BRASIL

27.7%

IRR Bruta<sup>1</sup>

R\$5B

Capital  
Levantado<sup>2</sup>

34

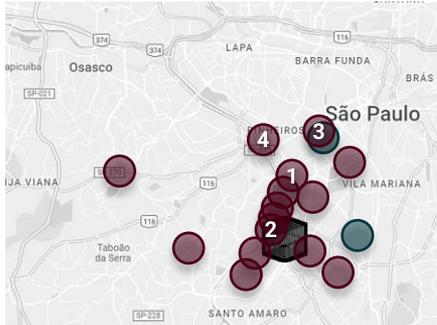
Investimentos

40

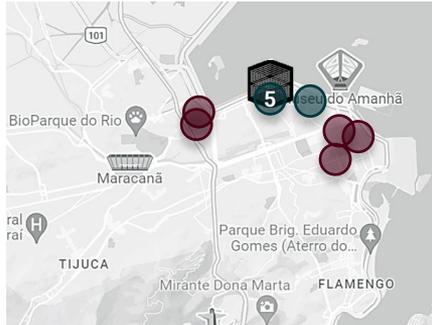
Profissionais

## ATIVOS DE SÃO PAULO & RIO DE JANEIRO

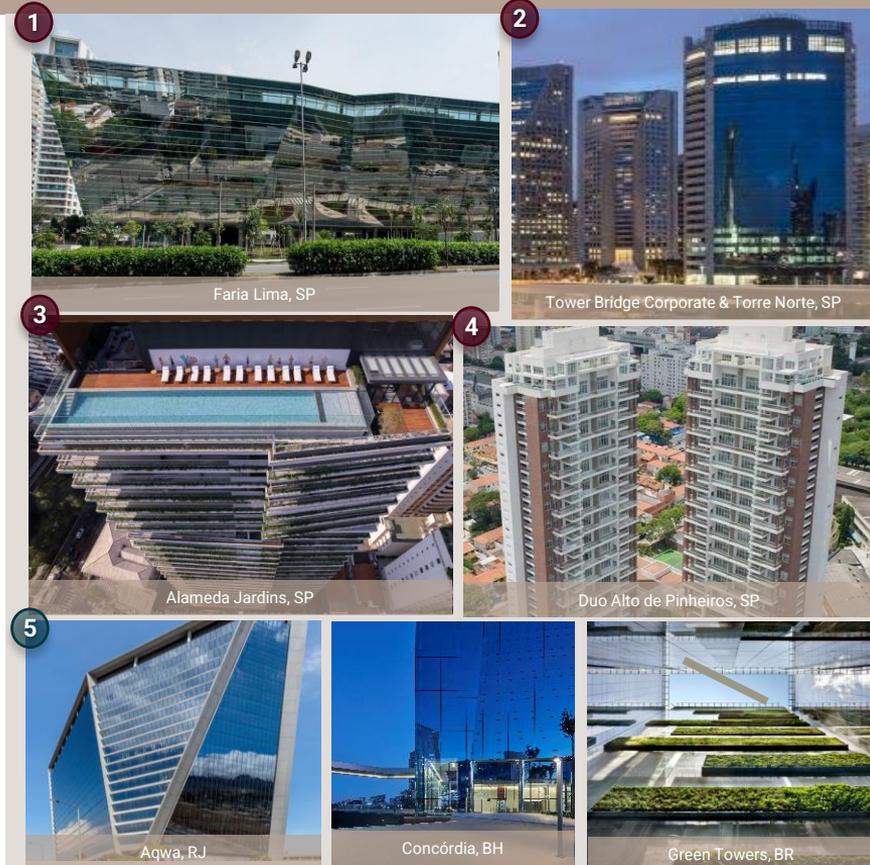
### São Paulo



### Rio de Janeiro



Escritórios Investimentos não realizados Investimentos realizados



Valores refletem todos os investimentos não realizados, parcialmente realizados e realizados em desenvolvimento e todos os projetos value-added desde o início das atividades da Tishman Speyer no Brasil. <sup>1</sup>Os retornos apresentados refletem o fluxo de caixa total dos ativos em BRL, incluindo os fluxos de caixa do fundo, os fluxos de caixa do GP e os fluxos de caixa do co-investidor, quando aplicável. Os retornos reais que um investidor de fundo ou de um co-investimento obteria seriam reduzidos por taxas e despesas ao nível do fundo e da JV e promote, quando aplicável. Consulte o track record do fundo da Tishman Speyer para obter os retornos brutos e líquidos do fundo. As TIRs realizadas e não realizadas são derivadas da anualização da Taxa Interna de Retorno (TIR) calculada dos fluxos de caixa trimestrais ao nível dos ativos. No caso de investimentos não realizados, a TIR projetada representa uma taxa interna de rentabilidade média anual composta, numa base avançada, com base nos fluxos de caixa reais até 31 de dezembro de 2023 e nos fluxos de caixa projetados durante a vida esperada desses investimentos. Os retornos reais de investimentos não realizados dependerão, entre outros fatores, do desempenho futuro dos ativos imobiliários subjacentes, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da alienação, de quaisquer custos de transação relacionados, da disponibilidade e do custo do financiamento, do momento e da forma de venda, podendo todos eles diferir dos pressupostos em que se baseiam as projeções para investimentos não realizados aqui contidas. O desempenho passado não é indicativo de resultados futuro. Estimativas e previsões estão sujeitas a alterações e podem não se concretizar devido à mudanças de mercado e de condições macroeconômicas, valores 4T 2023. <sup>2</sup>Reflete o capital total levantado incluindo o capital dos fundos, GP e co-investidores, quando aplicável. Se refere ao capital investido em todos os ativos realizados até o momento e o capital projetado a ser investido em ativos não realizados, valores 4T 2023.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# LIDERANÇA TISHMAN SPEYER

## LIDERANÇA LOCAL



**Ryan Botjer**  
**Senior Managing Director**



**Leila Jacy**  
**Managing Director |**  
**Brazil Country Head**



**Haailih Bittar**  
**Managing Director | Brazil**  
**Country Head | General Counsel**

Ryan Botjer supervisiona as operações da Tishman Speyer na Ásia, as quais foram iniciadas por ele em 2006. Além disso, supervisiona as atividades na Índia, Brasil, Austin e Chicago, onde está alocado. Ryan ingressou na Tishman Speyer em 2004 e é membro do Comitê de Investimentos Global (*Global Investment Committee*) e do Comitê de Compensação (*Compensation Comite*). Colaborou na criação do Programa de Desenvolvimento de Lideranças, que incluiu a formação do Fundo de Escritórios (*Office Fund*) e do Fundo de Propriedades (*Listed Property Trust*) na Austrália e o desenvolvimento da plataforma de mercados emergentes da empresa. Ryan se graduou na Colgate University e possui MBA na Georgetown University.

Leila Jacy ingressou na Tishman Speyer em 2015, onde liderou as áreas de Aquisições, Desenvolvimento, Design & Construção, Incorporação, Gestão de Propriedades e Leasing. É responsável pela supervisão do crescimento do portfólio da empresa em todo o Brasil, desde dez-22 assumindo como Co-Presidente da companhia no local. Antes de se juntar à Tishman Speyer, ela foi diretora de desenvolvimento na Stan Desenvolvimento Imobiliário e anteriormente foi diretora da Lopes Consultoria de Imóveis. Graduada em relações públicas pelo Centro Universitário Sant'Anna e especialização em mercado imobiliário pela Fundação Armando Alvares Penteado.

Haailih Bittar ingressou na Tishman Speyer no Brasil em 2004, onde desempenhou um papel fundamental em aquisições, alienações, contratos de desenvolvimento, leasing, criação de fundos e operações. Como Co-Presidente e General Counsel para o Brasil, é responsável pelas áreas corporativas: Gestão de Pessoas, Jurídico e Financeiro. Formou-se em direito pela Universidade de São Paulo e fez pós-graduação em administração de empresas pela Fundação Getulio Vargas. Ela também participou do Programa de Negociação na Harvard Law School (PON), do Programa de Estratégia e Organização Empresarial em Stanford Business School (EPSO), recentemente finalizou sua Pós Graduação no Advanced Program for Board Members na Saint Paul Escola de Negócios (ABP-W). É membro da Ordem dos Advogados de São Paulo.

# TISHMAN SPEYER NO MUNDO

*"Tishman Speyer isn't about facades or properties. It's about an idea. An obsession with what happens on the inside. An unrelenting pursuit to build experiences that make people better."*

**Rob Speyer - CEO & President**



## **NOVA YORK – 11 HOYT**

57 andares  
5.109 m<sup>2</sup> de áreas comuns  
71.535 m<sup>2</sup> de área construída

## **SÃO FRANCISCO - MIRA**

65.032 m<sup>2</sup> de área construída  
392 unidades  
40 andares com design diferenciado

## **VIENA – BEL & MAIN**

17.255 m<sup>2</sup> de área construída  
209 unidades residenciais  
18 andares

## **NOVA YORK – THE SPIRAL**

+250.000 m<sup>2</sup> de área construída  
66 andares, com mais de 92 m<sup>2</sup> altura  
60 terraços abertos

## **NOVA YORK – ROCKEFELLER CENTER**

557.418 m<sup>2</sup> de laje corporativa  
222.9 m<sup>2</sup> de área verde  
+40 opções de alimentação

Fonte: Tishman Speyer. <https://www.tishmanspeyer.com/properties>

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## AGENDA

- 1 Tishman Speyer
- 2 REUD
- 3 Gestoras
- 4 O Jardins
- 5 Estudo de Caso
- 6 O Projeto
- 7 Estratégia do Fundo
- 8 Estrutura da Oferta
- 9 Fatores de Risco



**REUD**

REUD

*“O DNA da REUD é uma mistura de simples elementos: nós compreendemos as pessoas, conectamos umas às outras, respeitamos a cultura, antevemos os desejos e contribuimos para um futuro melhor”.*

**FERNANDO TCHALIAN (CEO DA REUD)**

A REUD TEM COMO FILOSOFIA ENTREGAR UM **DESIGN INOVADOR**, QUE CULTIVA INSPIRAÇÃO E IDENTIDADE.

BUSCA A **ATEMPORALIDADE** EM SEUS PROJETOS, EVITANDO O DATADO, O MARCADO E O LUXO PELO LUXO.

**SOFISTICAÇÃO** COMO MARCA DESSA INTELIGÊNCIA, QUE CONECTA AMBIENTES VERDES, LOCAIS DE ENCONTRO (OU SEJA, O VIVO) COM O CONSTRUÍDO, EM EDIFÍCIOS QUE TRAZEM **QUALIDADE DE VIDA E SE TORNAM MARCOS**.

SANTOS AUGUSTA



Renderização

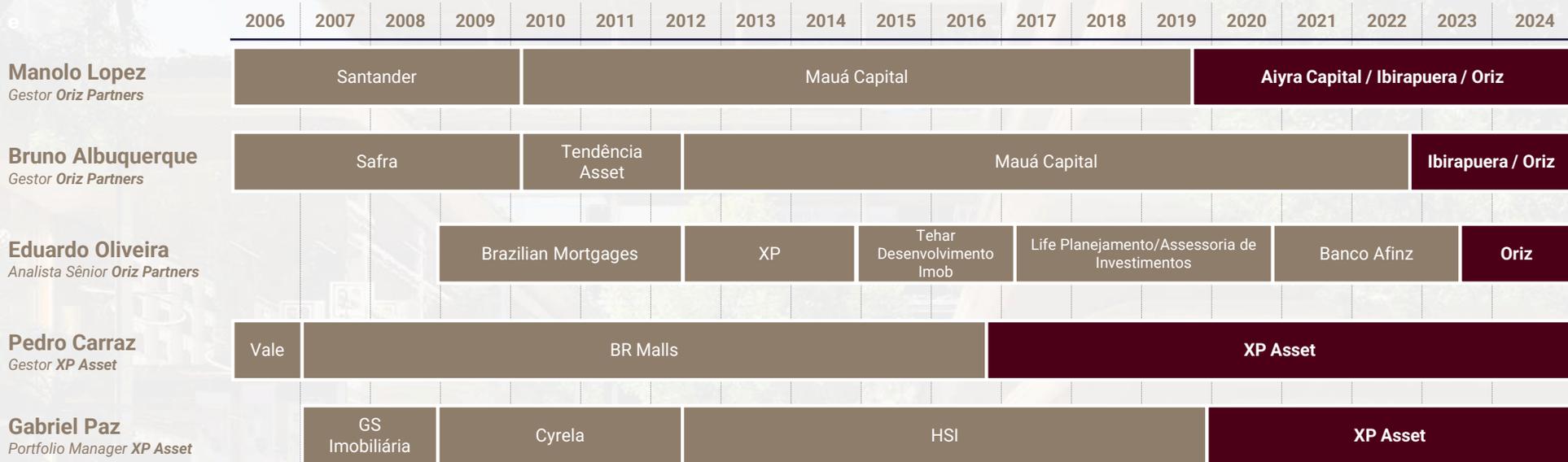
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## AGENDA

- 1 Tishman Speyer
- 2 REUD
- 3 **Gestoras**
- 4 O Jardins
- 5 Estudo de Caso
- 6 O Projeto
- 7 Estratégia do Fundo
- 8 Estrutura da Oferta
- 9 Fatores de Risco



# TIME DE GESTÃO – Oriz Partners e XP Asset



Fonte: Gestores

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# ORIZ ASSET – Histórico de Operações<sup>1</sup>



**Atuação em vários segmentos da cadeia imobiliária:** residencial, escritórios, galpões, shoppings, hotéis e loteamentos.

# XP ASSET – Histórico de Operações

## AUM (R\$)

**7bi**

crédito  
imobiliário

**9,5bi**

ativos reais

### Sólido Histórico na Economia Real

Time sênior de gestores e analistas que possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

### Aquisições com governança

Buscamos nos tornar sócios dos principais players de cada segmento, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

### Ampla cobertura

Sinergia entre ativos reais e de crédito. Oferecemos uma ampla cobertura os segmentos do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, hotéis, lajes corporativas e shopping centers.

## Fundos de Ativos Reais

**XPML11** - Gestão ativa de shoppings centers. Obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e com ganho de capital na venda de ativos.

**XPLG11** – Gestão ativa focada no segmento logístico. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

**XPPR11** – Gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas, educação e hospitais. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

**XPIN11** – Gestão ativa focada no segmento industrial. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

## Fundos de Crédito Imob. e FoF

### Permutas / Recebíveis

#### XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e FIs.

#### MAXIRENDA

Aplicação em CRIs e desenvolvimento imobiliário residencial, por meio de permutas financeiras.

#### HABITAT

Aplicação em CRIs pulverizados relacionados à desenvolvimento imobiliário residencial e de loteamentos.

#### XP HABITAT

Aplicação em CRIs pulverizados relacionados à desenvolvimento imobiliário residencial e de loteamentos.

#### XP HEDGE FUND

Gestão ativa focada em alocação de cotas de FIs e ativos financeiros com lastro imobiliário.

### Fundos de Fundos

#### XP SELECTION e FoF 90

Gestão ativa focada em alocação de cotas de FIs listados em bolsa.

### Fundos de desenvolvimento

#### XP IdealZarvos

#### XP JHSF US

#### XP EXETER I e II

#### XP Grupo Carnáuba

## AGENDA

- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**

# LOCALIZAÇÃO

POTENCIAL NATURAL PARA CRIAR UM **NOVO DESTINO ÍCONE** PARA CIDADE

## JARDINS

Onde o **contemporâneo** e o **tradicional** convivem

Um dos bairros mais valorizados da cidade, com ampla e variada oferta de hotéis, restaurantes, serviços, além de renomado *retail* de rua, com mix de lojas nacionais e internacionais, tudo em um percurso que pode ser feito a pé (*walking distance*), em ruas arborizadas e com a mobilidade gerada pela estação Oscar Freire do metrô.

Os Jardins têm enfrentado uma importante renovação, com novos empreendimentos, trazendo dinamismo e frescor ao bairro tradicional repleto de história.



### Mobilidade

250m de distância da Estação Oscar Freire do Metro, linha amarela



### Facilidades para o Pedestre

Calçadas arborizadas, segurança gerada pelos usos 24x7 da região, ruas de larguras convidativas



### Consumo

Ampla oferta de comércio, serviços, restaurantes e lazer



### Mercado Imobiliário

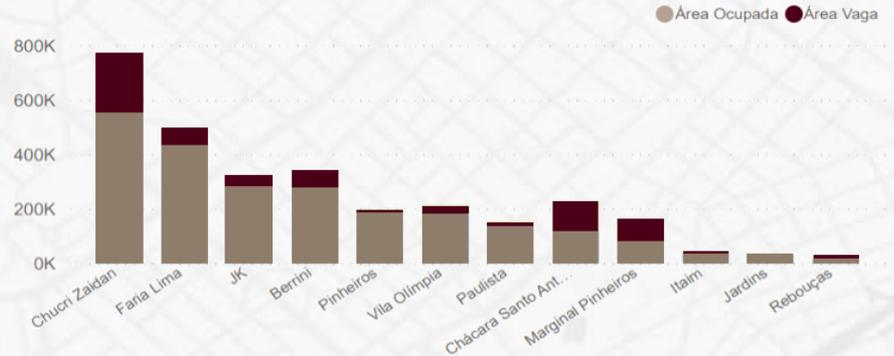
Empreendimentos de alto padrão

# A REGIÃO COMO CENTRAL BUSINESS DISTRICT - CBD

## COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD

### DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo apresentou no primeiro trimestre de 2024 movimentações significativas, indicando um mercado mais aquecido.



### Alternativa para Escritórios

Com cerca de 60 mil m<sup>2</sup> de escritórios de alto padrão em construção, o eixo da Avenida Rebouças, tem se tornado um novo eixo de escritórios e uma alternativa para as empresas que buscam a Faria Lima mas não conseguem espaço nem preço desejável.

### Expectativa

A expectativa é que com as entregas previstas até 2026, a região deve somar 69 mil m<sup>2</sup> de alto padrão, acumulando o dobro de estoque atual do Itaim Bibi – próximo a Faria Lima, centro financeiro do país, nos próximos dois anos, com um perfil de cliente “monousuário”.

### Exemplo

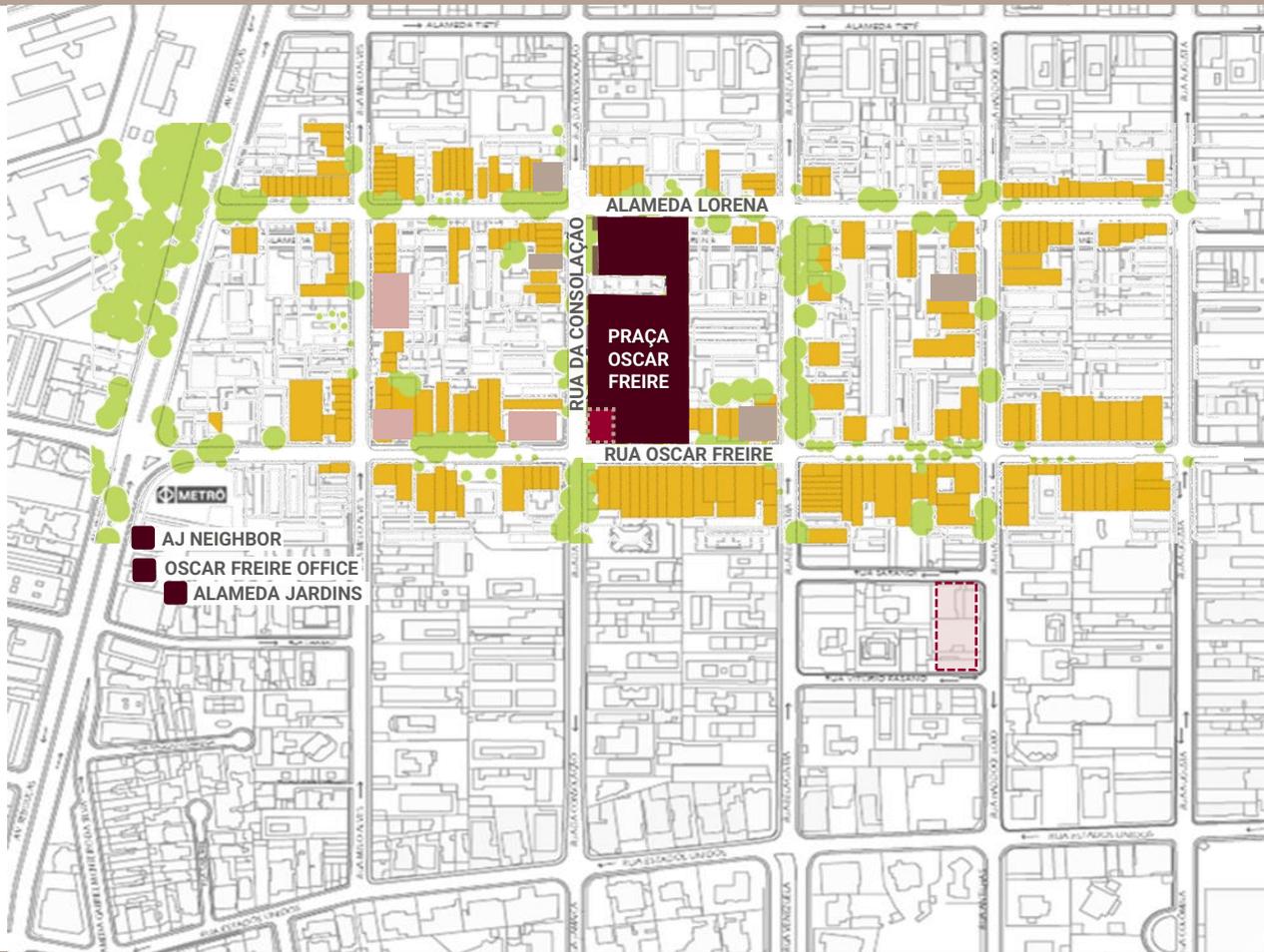
Um exemplo dessa nova tendência são os novos empreendimentos ocupados na região da Rebouças, como o edifício Oscar Freire Office, com 4.600m<sup>2</sup> que foi totalmente absorvido pela BAT Brasil em 2022 e, também o edifício White 2880, com cerca de 7.000m<sup>2</sup> que será integralmente ocupado pela Stone.

Importante corredor de *comércio*, serviços e entretenimento da América Latina



- Lojas/Retail
- Vegetação/Arborização
- Projetos em construção
- Futuros lançamentos
- CJ Shops

Fonte: Tishman Speyer



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## AGENDA

- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**

## ESTUDO DE CASO

# ALAMEDA JARDINS E OSCAR FREIRE OFFICE

### Localização privilegiada nos Jardins

- Terreno de 4.137 m<sup>2</sup>, com frente para a Av. Rebouças. Fácil acesso Faria Lima x Paulista, além de ser *walking distance* aos melhores restaurantes e serviços do bairro

### Projeto diferenciado

- Projeto de uso misto de 24.300 m<sup>2</sup>, com uma torre residencial de 144 unidades, uma torre comercial de 4.700m<sup>2</sup> de área boma e lojas
- Desenvolvimento do empreendimento foi embasado na criação de um projeto de uso misto com qualidade diferenciada de implantação e paisagismo, trazendo uma nova concepção de mix de metragem, arte e arquitetura com uma escala diferenciada para o Jardins
- Acesso exclusivo por uma alameda arborizada, com obras de arte de 5 artistas brasileiros
- Projeto assinado por Aflalo & Gasperini, Pamela Burton e Carlos Rossi
- Residencial com mix de metragem de 91m<sup>2</sup> (58% das unidades), 178m<sup>2</sup> (30%), 196m<sup>2</sup> (4%) e 266m<sup>2</sup> (8%), atingindo de maneira assertiva as demandas do público alvo
- O Alameda Jardins é o primeiro empreendimento residencial na cidade de São Paulo certificado pelo GBC condomínio. O Oscar Freire office possui certificação Leed Gold.

Fonte: Tishman Speyer

<sup>1</sup>Valor geral de vendas bruto inclui vendas realizadas do residencial e projeção do estoque remanescente (2 unidades – estoque de Janeiro 2024) e venda realizada do prédio comercial. <sup>2</sup>Múltiplo do Capital Investido apresentado é no nível do Fundo de Investimentos BZ Club. <sup>3</sup>Retorno bruto projetado considera ambas as partes do projeto: Alameda Jardins Residencial e Oscar Freire Office, retorno dos investidores do Club Fund (48% do projeto) no nível do ativo. Valores do 4T 2023. <sup>4</sup>Capital representado equivale a 100% do investimento do capital próprio, o *capital stack* é composto por capital próprio, dívida de construção e receitas capitalizadas provenientes das vendas durante o lançamento e obra. <sup>5</sup>Valor de venda bruto médio das últimas 2 unidades vendidas incluindo depósito. Estimativas e previsões estão sujeitas a alterações e podem não se concretizar devido à mudanças de mercado e de condições macroeconômicas.

## R\$608M

VGv<sup>1</sup>

## 2.9x

MÚLTIPLO DO CAPITAL  
INVESTIDO<sup>2</sup>

## 28%

RETORNO BRUTO PROJETADO  
DO ATIVO<sup>3</sup>

## R\$100M

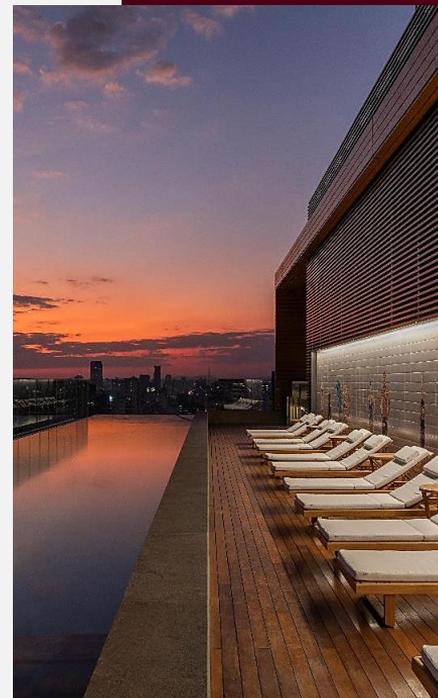
DE CAPITAL INVESTIDO<sup>4</sup>

## 100%

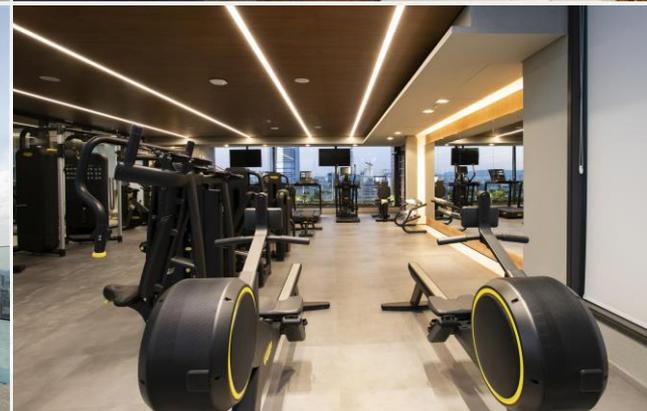
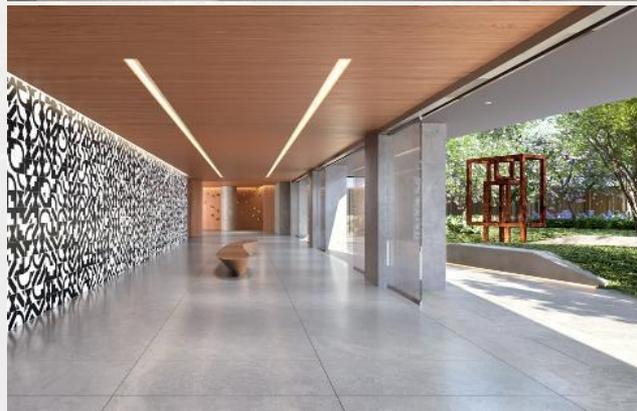
LOCADO PARA UM MONOUSUÁRIO 10  
MESES APÓS A ENTREGA

## R\$33.500/m<sup>2</sup>

PREÇO BRUTO MÉDIO DAS ÚLTIMAS  
VENDAS<sup>5</sup>



# ALAMEDA JARDINS



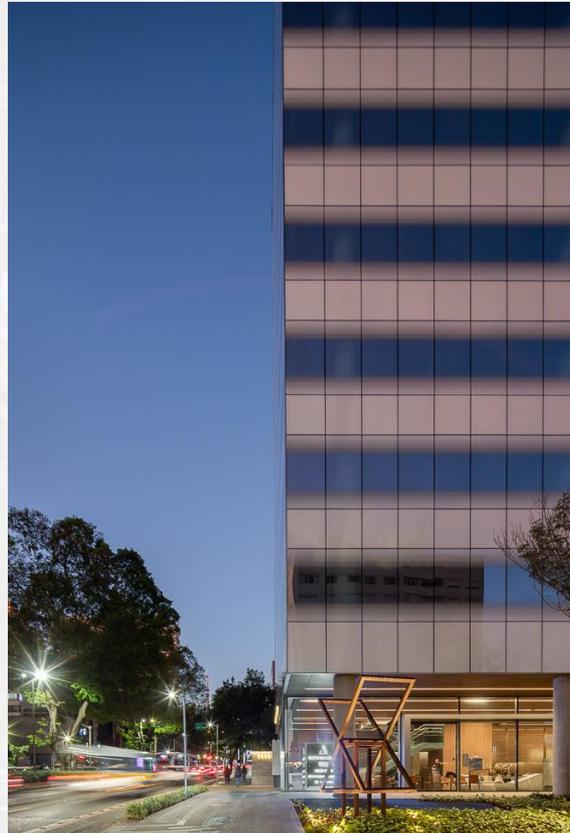
Fonte: Tishman Speyer

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# OSCAR FREIRE OFFICE



Fonte: Tishman Speyer



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## AGENDA

- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**



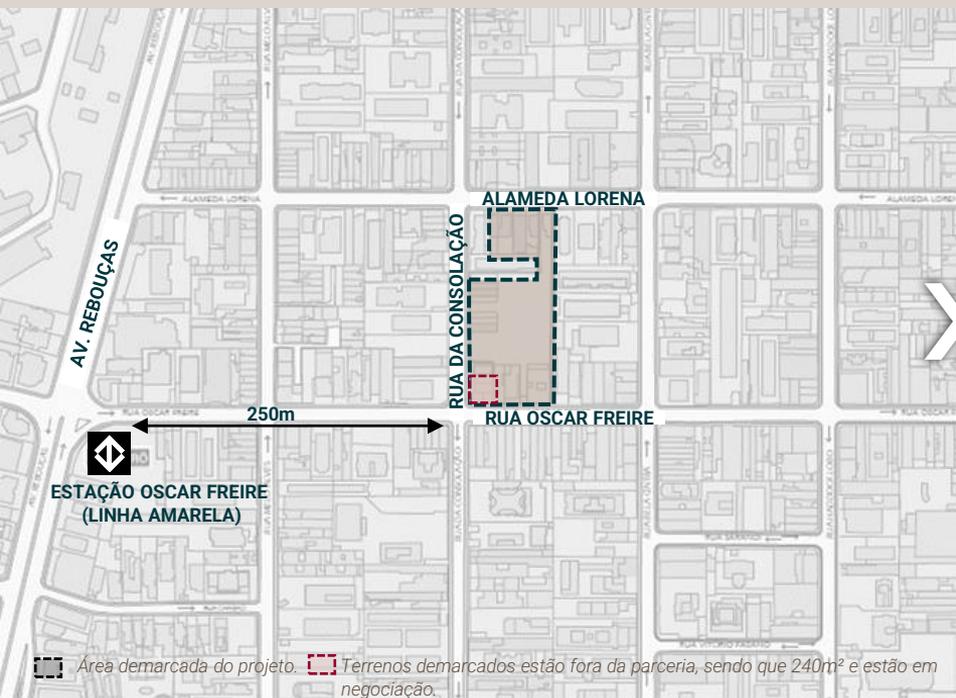
# O PROJETO



Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# UM TERRENO DE DIMENSÕES ÚNICAS NO CORAÇÃO DO JARDINS



Fonte: Tishman Speyer

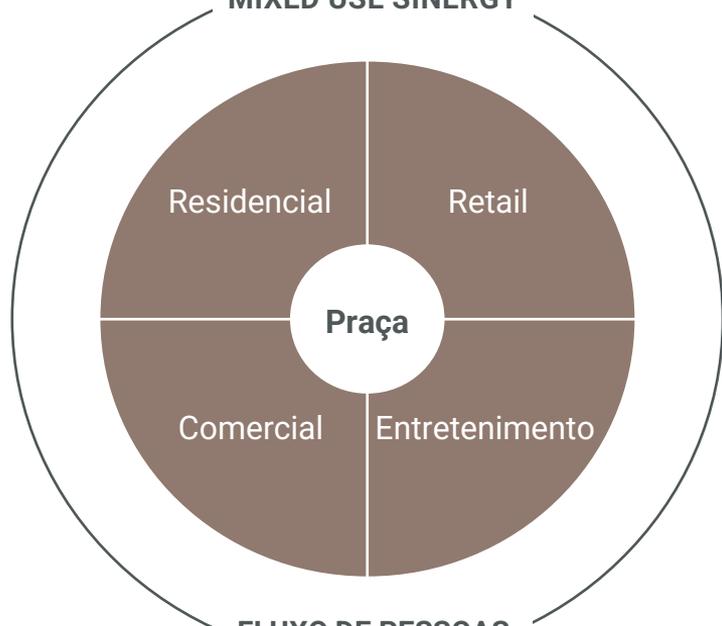
O projeto possui um terreno de 7.303 m<sup>2</sup> os quais pertencem a negociação de permuta original com a REUD. Essa área de terreno gera uma área privativa de 53.753 m<sup>2</sup>, área essa que está sendo considerada nos estudos de viabilidade financeiro do Projeto Jardins. Além dessa área de terreno, existe um potencial de aumentar o projeto para um terreno de 7.687m<sup>2</sup>, dos quais 144m<sup>2</sup> já adquiridos pela REUD e 240m<sup>2</sup> em negociação para aquisição (demarcados no mapa), esse terreno adicional se localiza na esquina entre a Rua da Consolação e a Rua Oscar Freire. A área privativa gerada por essa parcela de terreno será 100% da REUD, que realizará 100% dos investimentos e terá 100% das receitas.



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

LOCATION  
LOCATION  
LOCATION

MIXED USE SINERGY



FLUXO DE PESSOAS  
24 X 7 X 365

# WHERE MATTERS

Integração

**Experiência**

Serviços

**Destino**

Design

Mobilidade

Tecnologia

Curadoria

Certificações

**Walkability**

Amenities

Gentileza urbana

## CASE INSPIRAÇÃO: ROCKEFELLER CENTER

A Tishman Speyer, se valendo da expertise adquirida com a aquisição e retrofit\* do Rockefeller Center, bem como toda a experiência de incorporação construída ao longo de 46 anos, visa entregar um **novo destino para a cidade**, fazendo com que o **Jardins TS Reud**, aliando a localização e as dimensões sem igual do terreno, represente para São Paulo o que o Rockefeller Center representa para Nova York.



Fonte: Tishman Speyer

(\* ) O rockefeller center foi adquirido pela Tishman Speyer em 1996, desde então passou por diversas renovações, sendo a última dela em 2022 focada em alimentação e bares.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# POTENCIAIS DO PROJETO VS ROCKEFELLER



## MIXED USE

- Praça destino
- Retail
- Residencial
- Office
- Serviços

## SINERGIA COM O TECIDO URBANO

- Design atemporal
- Ambientes ativos 365 dias por ano
- Espaços para a comunidade
- Prédios Landmark
- Mobilidade



## ASPECTOS ECONÔMICOS

- Desenvolvimento e *property management*
- *Long-term mindset*
- Valorização da região
- Atração de marcas para o bairro
- Fomento do comércio local

## INICIATIVAS DE SUSTENTABILIDADE

- Certificações
- ESG
- Áreas verdes
- Captação e reuso de água
- Interação com a comunidade



Fonte: Tishman Speyer

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## LOCALIZAÇÃO ÚNICA:

RUA OSCAR FREIRE X CONSOLAÇÃO X LORENA

COM O DNA **TISHMAN SPEYER** E **REUD** DE CRIAR DESTINOS

PROJETO **MIXED USE** QUE IRÁ CRIAR UM NOVO DESTINO PARA O JARDINS, COM CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO

ARQUITETURA **INTERNACIONAL** COM DESIGN DE ESCALA URBANA

## ÁREA

ÁREA  
TOTAL

7.300 M<sup>2</sup> (1)

ÁREA  
COMERCIALIZÁVEL

RESIDENCIAL

RETAIL

COMERCIAL

16.693 M<sup>2</sup>

13.540 M<sup>2</sup>

23.520 M<sup>2</sup>

Áreas de acordo com projeto preliminar. Sujeito a alterações.

Fonte: Tishman Speyer

(1) O projeto possui um terreno de 7.303 m<sup>2</sup> os quais pertencem a negociação de permuta original com a REUD. Essa área de terreno gera uma área privativa de 53.753 m<sup>2</sup>, área essa que está sendo considerada nos estudos de viabilidade financeiro do Projeto Jardins. Além dessa área de terreno, existe um potencial de aumentar o projeto para um terreno de 7.687m<sup>2</sup>, dos quais 144m<sup>2</sup> já adquiridos pela REUD e 240m<sup>2</sup> em negociação para aquisição, esse terreno adicional se localiza na esquina entre a Rua da Consolação e a Rua Oscar Freire. A área privativa gerada por essa parcela de terreno será 100% da REUD, que realizará 100% dos investimentos e terá 100% das receitas. Renda Inicial

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# O PROJETO



Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## EDÍFICIO COMERCIAL

—  
Vista Oscar Freire  
X Consolação

Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# EDIFÍCIO COMERCIAL



Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial. Imagem preliminar de uma unidade residencial com pé direito duplo, representa apenas algumas unidades, estudo em análise. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# PRAÇA RETAIL

Vista Oscar Freire



Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial, estudo preliminar sujeito a alterações

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



## EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Vista Alameda Lorena

Conceito:

Apartamentos de 2 a 4 suítes  
Entre 120 e 160 unidades<sup>1</sup>  
Torre única de 28 a 32 pavimentos

Fonte: Tishman Speyer

Renderização Inicial. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

<sup>1</sup>Tendo em vista que se trata de um terreno em ZEU, deve-se aplicar o conceito de "cota parte" para determinar o número de unidades mínimas a ser respeitado. A diminuição dessa quantidade mínima, o que impacta no tamanho dos apartamentos, varia conforme pagamento adicional de Outorga Onerosa (FAR) - Artigo 79 lei 16.050/14 e Art 29 lei 17.975/23. O múltiplo da FAR varia de 1 a 2 na proporção da cota parte, entre 20 e 29. Cotas parte igual ou maior que 30 tem múltiplo de 3x outorga do setor residencial. Para o cálculo de outorga atual, foi considerada a cota parte 20, que resulta em ~160 unidades.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## EDIFÍCIO RESIDENCIAL



Fonte: Tishman Speyer  
Renderização Inicial. Imagem preliminar de uma unidade residencial com pé direito duplo, representa apenas algumas unidades, estudo em análise. Estudo preliminar de projeto sujeito a alterações.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MERCADO RESIDENCIAL DE ALTA RENDA

## COMPARÁVEIS NA REGIÃO

Incorporadora	Projeto	Área (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Aptos	Lançamento	Metragem Média (m <sup>2</sup> )	Valores de Tabela (R\$) <sup>2</sup>
Helbor	Artefacto	2.879	7.481	21	fev/22	428	50.216
Tecnisa	Kalea Jardins	3.290	10.664	28	nov/22	548	48.478
Mitre	Haddock 885	849	2.590	64	ago/22	80	46.736
RFM	Oscar 900	1.074	3.964	15	dez/23	377	44.955
Liv/Kopstein	Serena	1.180	4.725	16	abr/23	370	43.763
Mitre	GIO	2.018	5.438	30	jul/23	178	42.626
SKR	Ayya Jardins	1.448	5.724	100	dez/22	265	42.509
Nortis	Arte Concreta	1.400	4.403	12	fev/22	502	39.712
<b>Média</b>		<b>1.767</b>	<b>5.624</b>	<b>19</b>			<b>45.774</b>

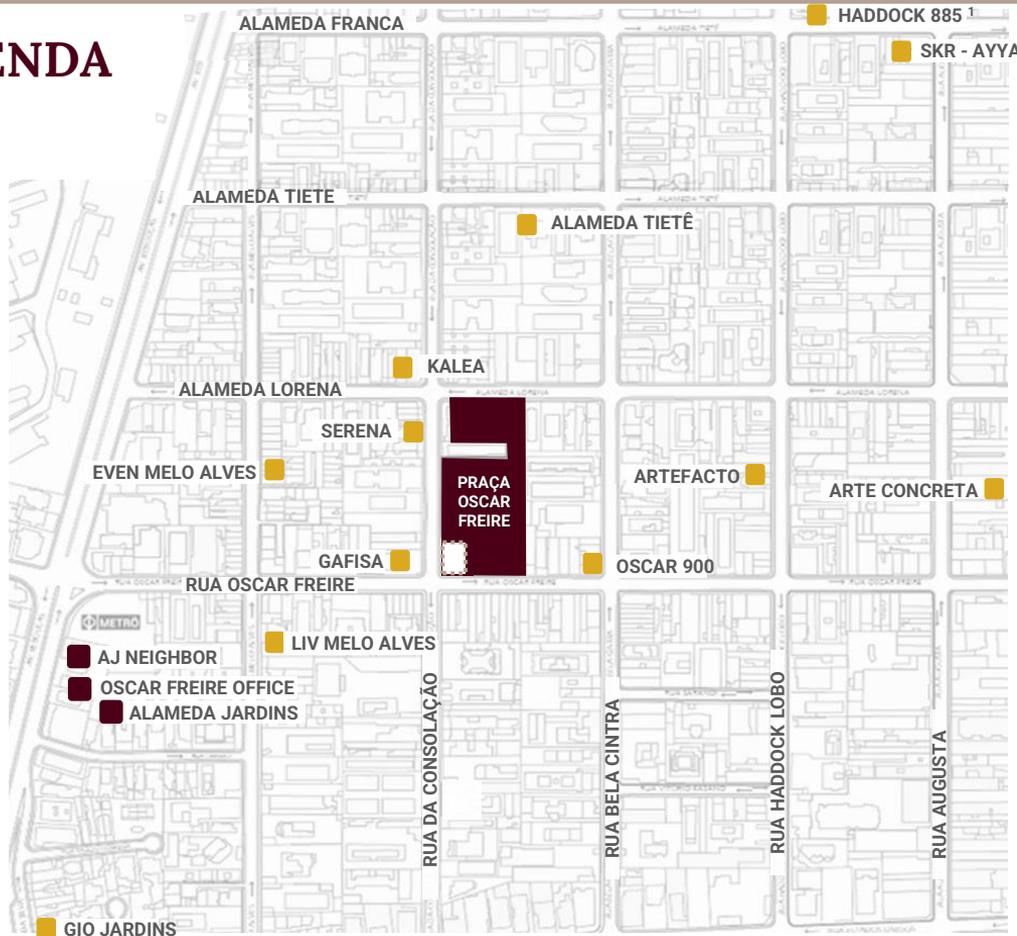
## FUTUROS LANÇAMENTOS

Incorporadora	Projeto	Área (m <sup>2</sup> )	Aptos	Lançamento	Metragem Média (m <sup>2</sup> )
Gafisa	OF x Consolação	2.016	53	3T24	251
Even	Faena Even*	20.000	140	1T24	300
Even	Even Melo Alves	-	-	2T24	450
-	Liv Melo Alves	-	-	-	-
RFM	Alameda Tietê	-	-	-	-

Fonte: Tishman Speyer e Zap Imóveis

<sup>1</sup>O empreendimento Haddock 885 está localizado na Alameda Itú, esquina com a Rua Haddock Lobo. A sua localização no mapa não representa a sua localização real.

<sup>2</sup>Valores referentes a março/24.



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## AGENDA

- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**

# CRONOGRAMA MACRO DO PROJETO

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	Aprovação		Registro	Construção			
			Vendas				
Office	Aprovação		Registro	Construção			Locação
							Saída
Retail	Aprovação		Registro	Construção			Locação
							Saída
Projeção de Chamadas de Capital <sup>(1)</sup>	11%	12%	41%	16%	17%	3%	-

Fonte: Tishman Speyer

Nota: O financiamento tem como premissa 20% de obras e venda de 40% das unidades. A expectativa de chamadas de capital é baseada nas projeções de receitas e custos dos ativos. Elas podem variar a depender de mudanças no cronograma do projeto, escopo e design do projeto, entre outros. Espera-se que os valores serão aportados na primeira semana de cada trimestre. O aporte de capital do 2T 2024 é projetado para ser realizado na primeira semana de Junho de 2024. Este inclui apenas as necessidades do projeto com custos "buy-in".

(1) O percentual de Chamada de Capital é projetado, considerando-se inclusive pagamento de taxas do Fundo, podendo haver variações, conforme decisões discricionárias dos Gestores, bem como conforme efetiva necessidade de fluxo de caixa no Empreendimento.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

# FUNDAMENTOS IMOBILIÁRIOS

## ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Análise de Sensibilidade - Tx Interna de Retorno do Fundo (% a.a.) - nominal		
Preço de Venda do m <sup>2</sup> Residencial		
42.722	44.858	47.100
VGW R\$ 681,689,239	VGW R\$ 715,773,701	VGW R\$ 751,562,386
18,5%	19,6%	20,5%

## INFORMAÇÕES SOBRE O EMPREENDIMENTO MULTIUSO

ÁREA PRIVATIVA		RESIDENCIAL (100%)		COMERCIAL (100%)		RETAIL (100%)	
TOTAL	53.753 m <sup>2</sup>	% Permuta	0,0%	% Permuta	40,0%	% Permuta	88,1%
RESIDENCIAL	16.693 m <sup>2</sup>	Cenário 1 - Preço de Venda Resid. (R\$/m <sup>2</sup> )	42.722	Aluguel Hoje (R\$/m <sup>2</sup> )	243	Aluguel Hoje (R\$/m <sup>2</sup> )	265
COMERCIAL	23.520 m <sup>2</sup>	Cenário 2 - Preço de Venda Resid. (R\$/m <sup>2</sup> )	44.858	Preço de Venda Hoje (R\$/m <sup>2</sup> )	41.645	Preço de Venda Hoje (R\$/m <sup>2</sup> )	45.488
RETAIL	13.540 m <sup>2</sup>	Cenário 3 - Preço de Venda Resid. (R\$/m <sup>2</sup> )	47.100	Cap Rate na Saída	7,0%	Cap Rate na Saída	7,0%
				<b>VGW Bruto pós permuta</b>	<b>R\$ 759.344.604</b>	<b>VGW Bruto pós permuta</b>	<b>R\$ 94.699.393</b>
						<b>Estacionamento</b>	
						% Permuta	50,0%
						NOI na Saída	R\$ 90.547
						VGW Bruto pós permuta	R\$ 15.522.412

As áreas indicadas se referem a área privativa do projeto, são estimativas do estudo de massa e projeto preliminar. Podem ser alteradas conforme o projeto final a ser protocolado na PMSP.

Todos os custos e receitas possuem inflação de 5% a.a. Os valores indicados como hoje estão na data base Maio 2024.

Os aluguéis do comercial estão calculados na área boma, que equivale a 25,637 m<sup>2</sup>.

O Estacionamento considera a operação das 62 vagas do Retail, que será 50% da TS e 50% do Permutante.

Estimativas e previsões estão sujeitas a alterações e podem não se concretizar devido à mudanças de mercado e de condições macroeconômicas.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## ATIVIDADES PRÉVIAS



### Oportunidades

Originação **ativa** do investimento por meio de relacionamentos com a Tishman Speyer



### Análise do Ativo e Estudo de Viabilidade do Projeto

Identificação de potenciais **upsides e downsides**  
Elaboração da **viabilidade econômica** e estimativa de **retorno de capital**



### Negociação

Definição da **estrutura de transação**, inclusive garantias, *covenants* e estrutura de alinhamento de interesse



### Diligência

*Due Dillience* dos ativos e das sociedades envolvidas



### Compromisso de Investimento

Assinatura de compromisso de investimento

# GOVERNANÇA E CONTROLES

## Investimento

- Oportunidade de investimento
- Estrutura jurídica e financeira do investimento
- Termos e condições dos instrumentos relacionados ao investimento
- *Findings da due dilligence*
- Produto, orçamento preliminar e estratégia

## Desenvolvimento

- Concepção de produto e projeto
- Aprovações legais
- Orçamento de obra e contratação de construtora
- Orçamento anual e revisões de *business plans*
- Estratégia de locação e/ou venda
- Condições comerciais e contratos de locação e renovação
- Estratégia de marketing

## Desinvestimento

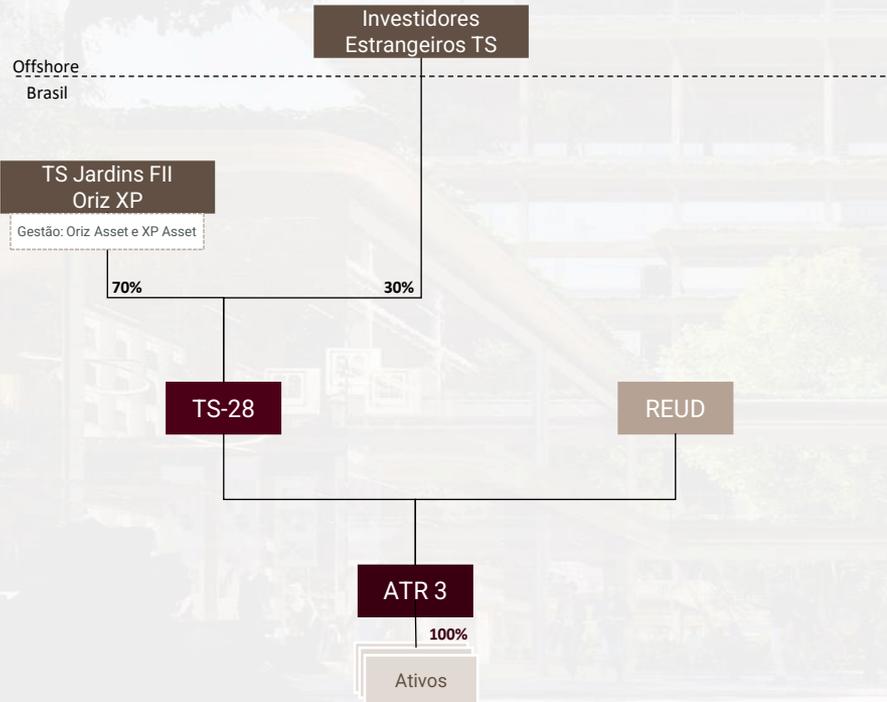
- Estratégia de desinvestimento
- Coordenação do processo de desinvestimento
- Estrutura jurídica e financeira do desinvestimento
- Termos e condições dos instrumentos de desinvestimento
- *Due diligence*
- Fechamento e liquidação financeira dos desinvestimentos

## AGENDA

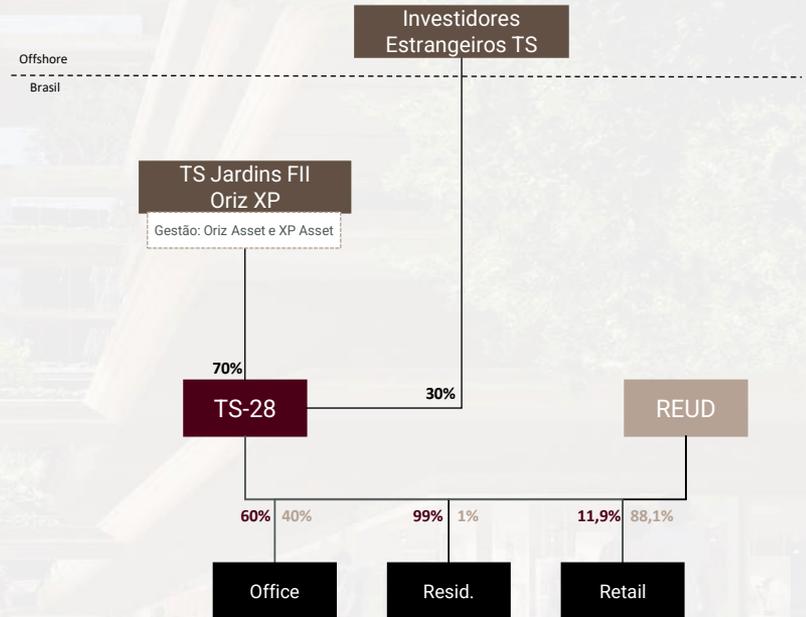
- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**

# ESTRUTURA SOCIETÁRIA

## Inicial

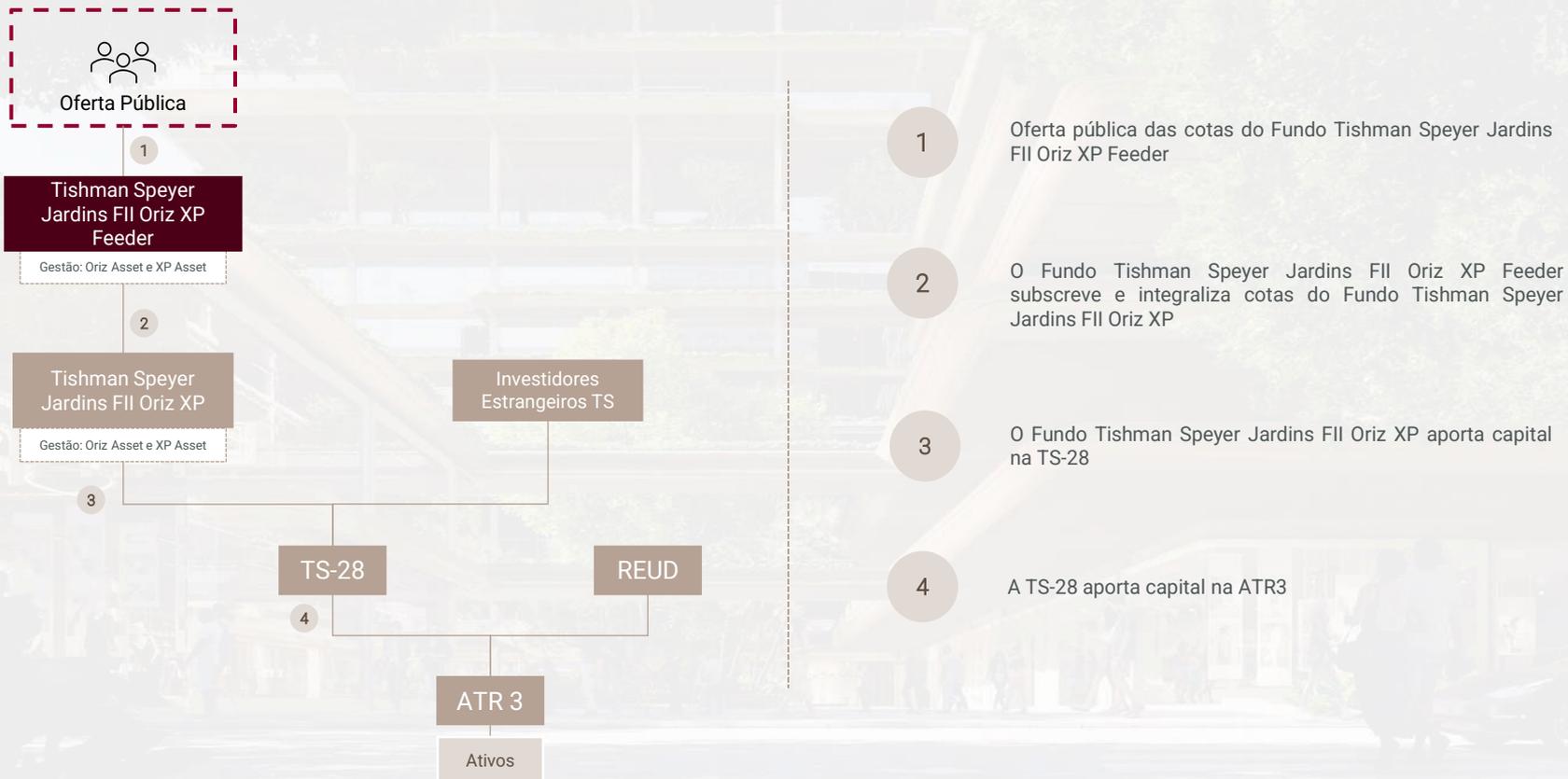


## Final



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# ESTRUTURA DE INVESTIMENTO



LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# ESTRUTURA DA OFERTA

<b>EMISSOR</b>	TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<b>GESTORES</b>	Oriz Asset Management Ltda. e XP Vista Asset Management Ltda.
<b>ADMINISTRADORA</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	Oriz Assessoria Financeira Ltda.
<b>REGIME DE DISTRIBUIÇÃO</b>	Melhores esforços de colocação
<b>OFERTA PÚBLICA</b>	Rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160
<b>PÚBLICO ALVO</b>	Investidores Profissionais
<b>VALOR TOTAL DA EMISSÃO</b>	Até R\$ 253.255.000,00 sem considerar o custo unitário de distribuição e observada a possibilidade de distribuição parcial ou lote adicional
<b>MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA</b>	R\$ 5.000.000,00, sem considerar o custo unitário de distribuição
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b>	Até 253.255, observada a possibilidade de distribuição parcial ou lote adicional
<b>PREÇO DE EMISSÃO</b>	R\$ 1.000,00, a ser acrescido do custo unitário de distribuição, correspondente a R\$1,34 por Cota <sup>(1)</sup>
<b>PREÇO DE SUBSCRIÇÃO</b>	R\$ 1.001,34 por Cota, correspondente ao Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário de Distribuição
<b>TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA</b>	Sem prejuízo de eventual parcela que venha a ser arcado pelo Fundo, caso necessário para fazer frente aos custos de distribuição, a taxa de distribuição primária será arcada pelos Cotistas até o limite de R\$1,34 por Cota <sup>(1)</sup>
<b>PRIMEIRA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>	12/06/2024, data na qual os Investidores deverão integralizar o percentual equivalente a 6% das Cotas que subscreverem no âmbito desta Oferta, acrescido da integralidade do custo unitário de distribuição para todas as Cotas subscritas

<sup>(1)</sup> O Preço de Emissão engloba eventuais custos arcados pelo Fundo para subscrição das cotas de emissão do Fundo Tishman Speyer FII Oriz XP Responsabilidade Limitada

## ESTRUTURA DA OFERTA

<b>AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO</b>	CETIP
<b>TIPO</b>	Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela Resolução nº 175
<b>CLASSE DE COTAS</b>	Cotas Tipo A, de Classe Única, da Primeira Emissão do Fundo
<b>CONDOMÍNIO</b>	Condomínio fechado
<b>RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS</b>	Responsabilidade limitada
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</b>	Investimento no empreendimento, inclusive por meio da subscrição de cotas do Fundo Tishman Speyer FII Oriz XP Responsabilidade Limitada
<b>PRAZO DO FUNDO</b>	8 anos, podendo ser prorrogado por 2 anos, a critério dos Gestores
<b>PERÍODO DE INVESTIMENTO</b>	3 anos
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA<sup>(*)</sup></b>	0,18% a.a. acrescido de R\$2.000,00 mensais
<b>TAXA DE GESTÃO<sup>(**)</sup></b>	1,38% a.a.
<b>TAXA DE PERFORMANCE<sup>(**)</sup></b>	20% a.a., do que exceder o hurdle
<b>HURDLE</b>	IPCA + 7,00% a.a.
<b>CHAMADAS DE CAPITAL</b>	Com exceção da Primeira Data de Liquidação, as Cotas serão integralizadas durante o Período de Investimento, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelos Gestores, com pelo menos 10 (dez) dias úteis de antecedência

<sup>(\*)</sup> Considera a taxa de administração agregada do fundo Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP e do Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder, para Cotas Tipo B

<sup>(\*\*)</sup> A taxa de gestão e performance serão cobradas exclusivamente no fundo Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP

## CRONOGRAMA ESTIMADO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início	10 de maio de 2024
2	Início do Período de Subscrição	17 de maio de 2024
3	Encerramento do Período de Subscrição Data de realização do Procedimento de Alocação e subscrição das Cotas da Oferta	10 de junho de 2024
4	Divulgação do Comunicado do Resultado de Alocação	11 de junho de 2024
5	Primeira Data de Liquidação via Chamada de Capital	12 de junho de 2024
6	Data de Encerramento da Oferta	13 de junho de 2024

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o prazo de distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante seu prazo de distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

## CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

# ORIZ

Fernanda Ucha  
(11) 98201-1803

Bruna Giacomeli  
(11) 99485-4911

Fernanda Pavan  
(11) 99657-4003

[oriz.distribuicao@orizpartners.com.br](mailto:oriz.distribuicao@orizpartners.com.br)

## AGENDA

- 1 **Tishman Speyer**
- 2 **REUD**
- 3 **Gestoras**
- 4 **O Jardins**
- 5 **Estudo de Caso**
- 6 **O Projeto**
- 7 **Estratégia do Fundo**
- 8 **Estrutura da Oferta**
- 9 **Fatores de Risco**

# FATORES DE RISCO

## I. Riscos Relacionados à Oferta

### a. Riscos de Maior Materialidade

- i. Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Risco relacionado ao cancelamento da Oferta; e
- ii. Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

### b. Riscos de Média Materialidade

- i. Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

### c. Riscos de Baixa Materialidade

- i. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e a Administradora;
- ii. Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto;
- iii. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM; e
- iv. Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta.

## II. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários

### - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

- (i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização
- (ii) Riscos de mercado

### - Riscos da Classe:

- (iii) Riscos de não realização do investimento
- (iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos
- (v) Riscos atrelados aos ativos investidos
- (vi) Riscos de crédito
- (vii) Risco de Liquidez
- (ix) Risco de concentração da carteira da Classe
- (x) Risco relativo à concentração e pulverização
- (xi) Risco de diluição da participação do Cotista
- (xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas

- (xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores
- (xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação
- (xv) Risco regulatório
- (xvi) Riscos de despesas extraordinárias

### - Risco dos Ativos Imobiliários:

- (xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários
- (xxi) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação vigente
- (xxii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos
- (xxiii) Risco de reclamações de terceiros
- (xxiv) Riscos ambientais
- (xxv) Risco de desapropriação
- (xxvi) Risco de sinistro
- (xxvii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas
- (xxviii) Risco de Derivativos
- (xxix) Risco de Descontinuidade
- (xxx) Riscos Relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários
- (xxxi) Risco de Conflito de Interesses

# INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e demais documentos da Oferta podem ser obtidos junto a Administradora, o Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos websites do Gestor, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo:

(i) Coordenador Líder: <https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “2024”, localizar “Tishman Speyer Jardins FII Oriz Feeder”, e clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

(ii) Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, clicar em “Fundo de Investimento”, na sequência procurar por “Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”, e clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

(iii) Oriz: <https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “2024”, localizar “Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”, e clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

(iv) XP: <https://www.xpasset.com.br/fundos-abertos/imobiliario-ativos-reais/> (neste website localizar “Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”, e clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada).

(v) CVM: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).

(vi) Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o documento desejado).