

Material Técnico

**ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE
INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.070.434/0001-85
31 de dezembro de 2024**

1) Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar a valorização de suas Cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio de aplicações de seus recursos em cotas do Ativore Private Equity Real Estate USA Fund II, compartimento do Ativore Real Estate Luxembourg Illiquid Fund SCSp SICAV-SIF ("Fundo Investido"), constituído sob as leis de Luxemburgo e administrado pela Ativore Lux GP Management SARL, sociedade de responsabilidade limitada constituída sob as leis de Luxemburgo e subsidiária do Gestor, e gerido pelo Gestor, na qualidade de Portfolio Manager do Fundo Investido.

O Fundo Investido tem por objetivo, nos termos de seus documentos constitutivos, proporcionar rentabilidades ajustadas ao risco que sejam atraentes, notadamente por meio de uma carteira de investimentos de projetos de desenvolvimento imobiliários privados com a finalidade de locação dos imóveis após a construção Private Equity Real Estate Build-to-Rent BTR) nos Estados Unidos, diversificada por região, tipo de propriedade e perfil de risco, usando modelos de balanceamento de carteiras, conforme detalhado no Apenso A.

2) Público-alvo, quando destinado a investidores específicos

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.

3) Liquidez do Fundo e Prazo de Operação

A liquidez da classe de cotas do Fundo é fechada, alinhada à iliquidez do Fundo Investido, o que significa que os valores aportados pelos cotistas não podem ser resgatados a critério exclusivo destes. O prazo de vigência do Fundo previsto em regulamento é de 10 anos, passível de prorrogação por até 5 anos. No entanto, a estimativa do Gestor, com as informações disponíveis na data deste material é que a operação seja concluída em 7 anos. Ressalta-se que as estimativas estão sujeitas a mudanças e/ou limitações e não devem ser consideradas como base única para decisões.

O portfólio de investimentos do Fundo Investido é composto por diferentes projetos imobiliários, o que implica na venda dessas propriedades em períodos distintos. Isto ocasiona a possibilidade de amortizações periódicas aos cotistas do Fundo ao longo de sua vigência.

4) Tributação aplicável

A Classe Única de Cotas busca enquadrar a carteira como de longo prazo, conforme a legislação tributária vigente. Nesse caso, o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) será cobrado semestralmente (come-cotas) no último dia útil de maio e novembro, à alíquota de 15% sobre os rendimentos do período. Os rendimentos de resgates serão tributados pelo IRRF conforme o prazo de investimento:

- 22,5% para aplicações de até 180 dias;
- 20% para aplicações entre 181 e 360 dias;
- 17,5% para aplicações entre 361 e 720 dias;
- 15% para aplicações acima de 720 dias.

5) Informações sobre os canais de atendimento

Central do Investidor via email, chat ou telefone:

contato@ativore.com

www.ativore.com

+55 11 2626-5704

6) Composição da Carteira:

O Fundo aplica suas cotas preponderantemente no Fundo Investido, que na data deste material possui um portfólio de cinco (5) projetos privados imobiliários de construção para aluguel ("Build-to-Rent").

A seguir, uma breve descrição dos projetos que compõem o portfólio do Fundo Investido. Este material apresenta informações resumidas sobre os projetos e não é um documento completo. Para consultas ou informações adicionais entre em contato pelo canal de atendimento.

- (i) Villatel Orlando I-Drive: Projeto de construção de um resort de alto padrão, localizado em Orlando, Flórida. O projeto conta com 526 unidades para aluguel de curto prazo, sendo 70 casas grandes (single-family e vilas) de 6 a 9 quartos, 200 residências de 4 a 5 quartos, e 256 apartamentos de 2 a 3 quartos. O terreno possui 311.000m² (76,8 acres) e está localizado na International Drive, a 1,5 km do Epic Universe, um novo parque da Universal previsto para inauguração em 2025. Investimento do Fundo Investido no projeto foi realizado com cotas ordinárias, que permitem receber dividendos do resultado operacional da propriedade e o lucro proporcional na venda. A construção iniciou em 2023, com conclusão esperada em 2025 e venda esperada para 2028.
- (ii) Glenwood Meadows: Projeto de construção de imóvel multifamiliar ("multifamily"), localizado à menos de uma hora de Aspen, em Glenwood Springs, Colorado. O projeto conta com 300 residências e está situado em uma região montanhosa com vista da região, próximo à principal rodovia da cidade e ao lado do maior centro comercial da cidade, que abriga lojas como Target, CVS, Starbucks e Bed Bath & Beyond. O projeto contém 13

prédios de até 5 andares, com um mix de unidades desde studios até apartamentos com 3 dormitórios, todos com acabamentos modernos e um pacote de amenidades contendo espaços recreativos, piscina, um clubhouse e acessos a trilhas locais e ao Wulfsohn Mountain Park. Investimento do Fundo Investido no projeto foi realizado na modalidade de *preferred equity* (cotas preferenciais) com contrato que estabelece pagamentos trimestrais a uma taxa de 10% a.a. desde o início do investimento, mais uma parcela do lucro da venda. A construção iniciou em 2023, com conclusão esperada para 2025 e venda esperada para 2027.

- (iii) V3 Apartments: Projeto de construção de imóvel multifamiliar (“multifamily”), localizado em Fort Myers, Flórida, entre vias que proporcionam acesso ao centro da cidade e parte do sudoeste do estado. O terreno é próximo à um grande complexo hospitalar e adjacente a duas propriedades construídas pelo mesmo desenvolvedor. O projeto conta com 300 unidades com acabamentos de alto padrão, distribuídas em cinco edifícios com elevadores, e com um conjunto de amenidades de luxo, incluindo lago e parque ao ar livre, estações de carregamento para veículos elétricos, academia 24 horas, piscina em estilo resort com áreas para churrasco, e um clubhouse. Investimento do Fundo Investido no projeto foi realizado na modalidade de *preferred equity* (cotas preferenciais) com contrato que estabelece pagamentos trimestrais a uma taxa de 10% a.a. desde o início do investimento, mais uma parcela do lucro da venda. A construção iniciou em 2024, com conclusão esperada para 2026 e venda esperada para 2028.
- (iv) Naples The Avenue: Projeto de construção de uso misto, com apartamentos para venda e espaço para aluguel de comércio de luxo, localizado em Naples, Flórida, na 5th Avenue South, rua de comércio de luxo da cidade. O projeto possui 50 apartamentos de alto padrão para venda e conta com pacote de amenidades e serviços, como salas de ginástica, sauna, sala de eventos e conferências, piscina com estilo spa e espaço de yoga, além de 7 mil m² em área de comércio para locação, dedicadas a restaurantes e lojas de alto padrão. Investimento do Fundo Investido no projeto foi realizado com cotas ordinárias, que permitem receber dividendos do resultado operacional da propriedade e o lucro proporcional na venda. A construção iniciou em 2025, com conclusão esperada em 2026 e venda esperada para 2028.
- (v) Davis Southside: Projeto de construção de imóvel multifamiliar (“multifamily”) de classe A com 383 unidades, em Davie, Flórida, a oeste de Fort Lauderdale. O terreno é adjacente à South University Drive e próximo de rodovias que fornecem acesso a escolas, hospitais e ao Fort Lauderdale-Hollywood Airport. O projeto inclui 4 edifícios com 5 andares de apartamentos ao redor de um lago reconfigurado, com amenidades de alto padrão, incluindo parques, pet centers, espaços recreativos, fitness center 24 horas, piscina estilo resort e áreas para churrasco. Investimento do Fundo Investido será realizado com cotas ordinárias, que permitem receber dividendos do resultado operacional da propriedade e o lucro proporcional na venda. A construção é esperada para iniciar em 2025, com conclusão esperada em 2026 e venda esperada para 2028.

7) Descrição breve dos principais fatores de risco:

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

Este material não apresenta uma descrição completa dos riscos do Fundo e do Fundo Investido e não é um documento completo. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS FATORES DE RISCO DO REGUALMENTO DO FUNDO.

Fatores de Risco que a Classe Única de Cotas do Fundo está sujeita: além de outros riscos específicos, a Classe Única estará exposta aos riscos inerentes (i) aos ativos financeiros que compõem as carteiras de investimento da Classe Única; e (ii) aos mercados nos quais tais ativos financeiros são negociados.

(i) Risco Cambial: A Classe Única poderá ter a totalidade de seu patrimônio líquido aplicado em ativos no exterior, atrelados direta ou indiretamente à variação da moeda estrangeira. Em função disso, as Cotas da Classe Única poderão apresentar variação negativa.

(ii) Risco de Crédito: Existe a possibilidade de que emissores ou contrapartes não cumpram suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Caso isso aconteça, o valor do patrimônio da Classe Única pode ser impactado.

(iii) Risco de Mercado: O valor dos ativos financeiros pode ser afetado por variações nos preços de mercado e nas taxas de juros. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido da Classe Única de Cotas poderá ser afetado negativamente.

(iv) Risco de Concentração: Caso os investimentos sejam concentrados em poucos ativos ou de um mesmo emissor, há uma exposição maior a riscos relacionados a esses ativos específicos.

(v) Risco de Liquidez: Caracteriza-se pela possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos investimentos integrantes da carteira da Classe Única de Cotas nos respectivos mercados em que são negociados. Em virtude disso, o Gestor poderá encontrar dificuldades para liquidar posições, podendo gerar atraso nas distribuições e resgates de cotas e/ou divulgação de valores de cotas.

(vi) Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros: A forma como os ativos são avaliados pode resultar em variações no valor das cotas, o que reflete as flutuações do mercado.

(vii) Risco de Concentração em Créditos Privados: A Classe Única de Cotas pode sofrer perda significativa de patrimônio caso os emissores dos ativos financeiros não cumpram suas obrigações, devido a eventos como falência, intervenção ou recuperação judicial.

(viii) Risco Regulatório: as eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo e suas Classes de Cotas podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelas Classes de Cotas. Da mesma forma, tais mudanças das normas podem acarretar eventual desenquadramento dos Cotistas aos eventuais limites aplicáveis a eles, sem qualquer responsabilidade do Administrador.

(ix) Risco Decorrente da Não Obtenção do Tratamento Tributário Perseguido pela Classe Única de Cotas: A Classe Única de Cotas busca manter sua carteira como de longo prazo para fins tributários, com imposto de renda (IR) de 15% semestralmente sobre os rendimentos. No entanto, não há garantia de que ela será tratada como Fundo de longo prazo, podendo ser tributada como Fundo de curto prazo, com IR de 20% semestralmente. Nos resgates, as alíquotas de IR variam conforme o prazo do investimento, podendo chegar a 22,5%, 20% ou 15%, dependendo da duração da aplicação.

(x) Risco de Mercado Externo: Os investimentos podem ser afetados por condições políticas, econômicas ou sociais do país onde estão os investimentos, os Estados Unidos, e mudanças da subordinação legislativa podem gerar atrasos na transferência de valores, impactando a liquidez e o desempenho do Fundo.

(xii) Risco da desconsideração da responsabilidade limitada pelo Poder Judiciário: A existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas trata-se de um instituto novo para a indústria de fundos. Caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do Cotista será respeitada.

(xiii) Limitação da responsabilização dos prestadores de serviços do Fundo e de suas Classes de Cotas: A responsabilização individual dos prestadores de serviços do Fundo e de suas Classes de Cotas também é um instituto novo da legislação vigente. Para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do Fundo e suas Classes de Cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante o Fundo. Além disso, o Regulamento do Fundo estabelece que o dever de reparação do Fundo e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.

(xiv) Riscos relativos ao Fundo Investido: Considerando a política de investimento da Classe Única, os Cotistas poderão estar sujeitos a riscos relativos ao investimento no Fundo Investido, descritos no Apenso A do Regulamento do Fundo, que poderão gerar perdas à Classe Única e seus Cotistas.

(xv) Remuneração do Gestor e potencial conflito de interesse envolvendo a avaliação pelo Gestor dos ativos do Fundo Investido: A determinação do valor do patrimônio líquido do Fundo encontra-se diretamente relacionada à avaliação ("valuation") dos ativos detidos pelo Fundo Investido bem como à metodologia, às premissas e aos critérios adotados para tal finalidade. O Gestor poderá estar em situação de conflito de interesses no que diz respeito à avaliação dos ativos do Fundo, o que, em última análise, pode impactar o valor do patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração do Gestor.

(xvi) Outros Riscos: Não há garantia de que o Fundo a Classe Única ou o Fundo Investido sejam capazes de gerar retornos para seus investidores. Não há garantia de que os Cotistas receberão qualquer distribuição do Fundo. Conseqüentemente, investimentos na Classe Única somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

8) Supervisão e Fiscalização:

Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br

DISCLAIMER Este importante aviso legal é parte integrante deste material publicitário e foi preparado exclusivamente pela Ativore Gestora de Recursos Ltda. ("Ativore"), na qualidade de gestora do fundo. **NÃO É UM DOCUMENTO COMPLETO.** Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE AOS FATORES DE RISCO DO REGUALMENTO DO FUNDO para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados a emissão, a oferta e as cotas, os quais devem ser considerados para investimento nas cotas. De acordo com a Resolução CVM Nº 160, a lâmina e os prospectos preliminar e definitivo não são exigidos nas ofertas de cotas de fundo de investimento financeiro fechado destinadas exclusivamente a investidores qualificados. **RISCOS DO INVESTIMENTO.** O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento, os investimentos do Fundo, por sua natureza, estão sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, riscos incluem os inerentes a um investimento em imóveis, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuações e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e para o cotista. Estas declarações são inerentemente incertas e o(s) destinatário(s) deste material são aconselhados a não depositar confiança indevida em tais declarações prospectivas como previsões de desempenho futuro ou de outra forma, e devem ter a capacidade de suportar eventuais perdas. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. **PROJEÇÕES PODEM NÃO SE MATERIALIZAR.** Como em toda estratégia de investimento, há potencial para lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes e, frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. Tendo em vista as incertezas envolvidas em estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento neste Fundo. Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. O(s) destinatário(s) deste material são encorajados a entrar em contato com a Ativore Asset para discutir os procedimentos e metodologias, incluindo pressupostos, utilizados para calcular a informação sobre o desempenho do investimento, bem como qualquer outro aspecto do potencial investimento aqui apresentado. **ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE.** A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade dos investidores e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos associados a esse tipo de ativo. Embora os autores deste material tenham tomado todas as precauções para assegurar que as informações aqui contidas não sejam falsas ou enganosas, nem a Ativore Asset, nem quaisquer de seus diretores, executivos, funcionários, representantes, afiliadas ou agentes terão qualquer responsabilidade decorrente de qualquer erro ou imperfeição de opinião apresentada, tampouco por qualquer prejuízo, direto ou indireto, decorrente de ações ou decisões derivadas da utilização das informações contidas neste material publicitário. **LEGISLAÇÃO DOS ESTADOS UNIDOS.** O Fundo Investido não é registrado sob a *US Securities Act of 1933* ou outras legislações estaduais. Eles operam sob a isenção da Seção 4(a)(2) da *US Securities Act* e da *Regulation D*, bem como sob outras isenções semelhantes nas leis estaduais e jurisdicionais aplicáveis. Além disso, não foram nem serão registrados sob a *US Investment Company Act of 1940*, utilizando uma isenção da Seção 3(c)(7). Qualquer *US Person* deve assegurar que é: (i) um "*accredited investor*" conforme definido na Regra 501(a) do Regulamento D da *US Securities Act*; e (ii) um "*qualified purchaser*" segundo a Seção 2(a)(51) da *US Investment Company Act*. Os prestadores de serviços relevantes não estão registrados como consultores de investimento sob a *US Investment Advisers Act de 1940*, com as alterações pertinentes. **LEGISLAÇÃO EUROPEIA.** O Fundo Investido é direcionado exclusivamente a investidores profissionais na União Europeia (UE) e no Espaço Económico Europeu (EEE). Se um potencial investidor na UE ou no EEE for um investidor não profissional, sua participação será rejeitada. Além disso, esses veículos não são considerados "*packaged retail and insurance-based investment products*" de acordo com o Regulamento (UE) n.º 1286/2014 (Regulamento PRIIP), e não será disponibilizado nenhum "*key investor document*" para potenciais investidores. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO UMA OFERTA DO FUNDO INVESTIDO.