

**REGULAMENTO DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE  
INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 57.070.434/0001-85**

**PARTE GERAL**

**VIGÊNCIA: 23 de dezembro de 2024.**



## SUMÁRIO

Capítulo 1 – Das Características do FUNDO.....	3
Capítulo 2 – Prestadores de Serviços e suas responsabilidades .....	3
Capítulo 3 – Encargos do FUNDO .....	10
Capítulo 4 – Assembleia de Cotistas.....	12
Capítulo 5 – Canais de Atendimento do ADMINISTRADOR e do GESTOR aos Cotistas .....	15
Capítulo 6 – Disposições Gerais .....	16



## **Capítulo 1 – Das Características do FUNDO**

1.1. O Fundo é um Fundo de Investimento Financeiro (“FUNDO”) constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), contando com as seguintes características:

1.1.1. Prazo de duração: 10 (dez) anos a contar da data da primeira integralização de cotas (“Cotas”) do FUNDO, podendo ser prorrogado por até 5 (cinco) períodos subsequentes e consecutivos de 1 (um) ano cada. A prorrogação do Prazo de Duração pode ocorrer (i) a exclusivo critério do GESTOR (conforme definido abaixo); ou (ii) mediante deliberação dos cotistas reunidos em assembleia de cotistas (“Cotistas” e “Assembleia de Cotistas”), convocada especificamente para este fim.

1.1.2. Exercício Social: O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, encerrando-se no último dia do mês de abril. O FUNDO, cada uma de suas classes de cotas (“Classe”) e subclasses de cotas (“Subclasses”) serão auditados ao final desse prazo, devendo as referidas demonstrações financeiras auditadas serem disponibilizadas à CVM e aprovadas pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

1.1.3. Classe de Cotas: Única

1.1.4. Subclasse de Cotas: Subclasse A e Subclasse B.

## **Capítulo 2 – Prestadores de Serviços e suas responsabilidades**

2.1. O ADMINISTRADOR (conforme definido abaixo), o GESTOR e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles, conforme estabelecido no Artigo 1.368-D, inciso II, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).

2.1.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços do FUNDO tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175, em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, levando em consideração os riscos inerentes às aplicações no mercado de atuação do FUNDO e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

2.1.2. A responsabilidade civil do ADMINISTRADOR e do GESTOR em relação ao dever de reparação ao FUNDO e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses pelo respectivo prestador de serviço essencial.

2.1.3. Cumpra ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR zelar para que as despesas com a contratação dos prestadores de serviços que não constituam encargos do FUNDO não excedam o montante total da taxa de administração e/ou da taxa de gestão, conforme aplicável. Caso o valor exceda esse limite, e exceto se de outra forma previsto neste Regulamento, cabe a quem contratou o prestador de serviço o pagamento da referida despesa.

2.1.4. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e o distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e a entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável, devem disponibilizar os seguintes documentos em seus canais eletrônicos, de forma equânime para todos os Cotistas do FUNDO ou de sua determinada Classe de Cotas:

I – Regulamento atualizado;

II – descrição da tributação aplicável; e

III – política de voto da Classe em assembleia de titulares de valores mobiliários.

## 2.2. Administração Fiduciária:

BANCO DAYCOVAL S.A. (“ADMINISTRADOR”)

CNPJ/MF: 62.232.889/0001-90

Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019

Endereço: Avenida Paulista, n.º 1.793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200

Site: <https://www.daycoval.com.br>

Inscrição no *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”) sob os caracteres LMHSWA.00000.LE.076

2.2.1. O ADMINISTRADOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do FUNDO, na sua respectiva esfera de atuação, podendo, para tanto, contratar, em nome e as expensas do FUNDO os seguintes serviços: (i) tesouraria, controle e processamento de ativos; (ii) escrituração das Cotas; (iii) auditoria independente; e (iv) custódia.

2.2.2. O ADMINISTRADOR pode contratar outros serviços em benefício da Classe de Cotas, que não estejam listados no item 2.2.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do FUNDO, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço

prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o ADMINISTRADOR deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

2.2.3. O ADMINISTRADOR será o único responsável pelas contratações que realizar, ainda que em nome do FUNDO ou das Classes de Cotas. Sendo assim, as referidas contratações não devem ser entendidas pelos Cotistas, em nenhuma hipótese, como recomendação ou chancela qualitativa do prestador de serviços, sendo que a adesão ao Regulamento pelo cotista representará também sua anuência com relação aos prestadores de serviços já contratados. Desta forma, o ADMINISTRADOR será o único responsável pela análise, seleção, aprovação e contratação dos prestadores de serviços, inclusive, quanto ao processo de *Know Your Partner* ("KYP") e de *Due Diligence* dos prestadores de serviço, podendo contratar, às suas expensas, terceiros para realização destas atividades.

2.2.4. Compete ao ADMINISTRADOR, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos contratos de prestação de serviços:

I – diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de Cotistas;
- b) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;
- c) o livro ou lista de presença de Cotistas;
- d) os pareceres do auditor independente; e
- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;

II – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas da Classe de Cotas em mercado organizado;

III – pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

IV – elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

V – manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e suas Classe de Cotas;

VI – manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no Regulamento;

VII – divulgar ao mercado fatos relevantes, nos termos e observando a responsabilidade dos demais prestadores de serviços como previsto na regulamentação vigente;

VIII – monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do FUNDO, de sua Classe de Cotas e de suas Subclasses, se houver;

IX – observar as disposições constantes do Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices;

X – cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

XI – manter o Regulamento do FUNDO disponível aos cotistas, o que inclui os anexos e apêndices pertinentes às Classes de Cotas e Subclasses nas quais o Cotista ingressar;

XII – disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, quando aplicável, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior;

XIII – verificar, após a realização das operações pelo GESTOR, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar ao GESTOR e à CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade; e

XIV – verificar, após a realização das operações pelo GESTOR, em periodicidade compatível com a política de investimentos da Classe, a observância da carteira de ativos aos limites de composição, concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital, devendo informar ao GESTOR e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação.

2.2.5. O ADMINISTRADOR ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, das informações de que trata a regulamentação vigente, no registro de Cotistas do FUNDO.

2.2.6. Sem prejuízo das responsabilidades dispostas no item 2.2.4 acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO é responsável por disponibilizar as informações das Classes de Cotas de forma equânime entre todos os Cotistas da mesma Classe e, se for o caso, Subclasse, no mínimo conforme estabelecido na regulamentação vigente, no tocante à periodicidade, prazo e teor das informações.

2.2.7. O ADMINISTRADOR está dispensado de disponibilizar o extrato de conta para os Cotistas que expressamente concordarem em não receber o documento.

2.2.8. Caso existam posições ou operações em curso que, a critério do GESTOR, possam vir a ser prejudicadas pela sua divulgação, o demonstrativo da composição da carteira pode omitir sua identificação e quantidade, registrando somente o valor do ativo e sua percentagem sobre o total da carteira, nos termos e prazos previstos na regulamentação vigente.

2.2.9. O ADMINISTRADOR deve encaminhar à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, os seguintes documentos relativos à Classe de Cotas do FUNDO:

I – informe diário, no prazo de 1 (um) dia útil;

II – mensalmente, até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do mês a que se referirem:

- a) balancete;
- b) demonstrativo da composição e diversificação de carteira;
- c) perfil mensal; e
- d) lâmina de informações básicas, se aplicável;

III – anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem, as demonstrações contábeis do FUNDO e de sua Classe de Cotas, acompanhadas dos pareceres de auditoria independente; e

IV – formulário padronizado com as informações básicas da Classe de Cotas, sempre que houver alteração do Regulamento, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia de Cotistas.

2.2.9.1. O prazo de retificação das informações acima é de 3 (três) dias úteis, contado do fim do prazo estabelecido para a apresentação dos documentos.

2.2.9.2. As informações previstas no inciso I e no inciso II, alínea “d” acima, devem ser prestadas para cada Subclasse em separado.

2.2.10. Durante o período de distribuição da Classe de Cotas, o ADMINISTRADOR deve remeter, mensalmente, demonstrativo das aplicações da carteira, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados do encerramento do mês.

2.3. Gestão Profissional da Carteira:

**ATIVORE GESTORA DE RECURSOS LTDA. (“GESTOR”)**

CNPJ/MF: 33.754.914/0001-05

Ato Declaratório CVM nº 17.635 expedido em 20 de janeiro de 2020

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, cj 61, São Paulo – SP, CEP: 04547-004

Site: <https://www.ativore.com/>

Inscrição no GIIN sob os caracteres 0SBNFY.99999.SL.076

2.3.1. O GESTOR, observadas as limitações deste Regulamento e na regulamentação vigente, detém, com exclusividade, todos os poderes de gestão da carteira, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos ativos financeiros e modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, podendo, para tanto, contratar, em nome do FUNDO os seguintes prestadores de serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (v) formador de mercado de classe fechada; e (vi) cogestão da carteira de ativos.

2.3.1.1. O GESTOR exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do FUNDO, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto disponível por meio do link <https://ativore-assets.s3.amazonaws.com/erp/Asset-ANBIMA/2023/Ativore-Asset-Politica-Voto-2023.pdf>.

2.3.2. O GESTOR poderá contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas do FUNDO, que não estejam listados no item 2.3.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do FUNDO, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o GESTOR deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

2.3.3. O GESTOR será o único responsável pelas contratações que realizar, ainda que em nome do FUNDO ou das Classes de Cotas. Sendo assim, as referidas contratações não devem ser entendidas pelos Cotistas, em nenhuma hipótese, como recomendação ou chancela qualitativa do prestador de serviços, sendo que a adesão ao Regulamento pelo Cotista representará também sua anuência com relação aos prestadores de serviços já contratados. Desta forma, o GESTOR será o único responsável pela análise, seleção, aprovação e contratação dos prestadores de serviços, inclusive, quanto ao processo de *Know Your Partner* (“KYP”) e de *Due Diligence* dos prestadores de serviço, podendo contratar, as suas expensas, terceiros para realização destas atividades.

2.3.4. Compete ao GESTOR, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos contratos de prestação de serviços celebrados pelo GESTOR:



- I – informar o ADMINISTRADOR, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço contratado pelo GESTOR;
- II – providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe de Cotas para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- III – diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações das Classes de Cotas do FUNDO;
- IV – manter processos, bem como manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V – observar as disposições constantes deste Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices;
- VI – cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- VII – negociar os ativos da carteira do FUNDO, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe de Cotas para essa finalidade;
- VIII – nas Classes de Cotas restritas e exclusivas, o GESTOR pode utilizar ativos da respectiva Classe de Cotas na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco;
- IX – encaminhar ao ADMINISTRADOR, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento e/ou contrato que firmar em nome das Classe de Cotas ou do FUNDO;
- X – enviar ao ADMINISTRADOR ordens de compra e venda de ativos com a exata identificação da Classe de Cotas que elas devem ser executadas;
- XI – observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco de cada Classe de Cotas do FUNDO;
- XII – notificar a CVM sobre o desenquadramento passivo da Classe de Cotas do FUNDO, explicando os motivos que levaram ao desenquadramento, bem como sobre o reenquadramento da carteira, quando ocorrer;
- XIII – exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelas Classes de Cotas do FUNDO, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

XIV – fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da respectiva Classe de Cotas distribuída, exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

XV – informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na respectiva Classe de Cotas distribuída, especialmente se decorrente da mudança do Regulamento, hipótese em que o GESTOR deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam; e

XVI – informar imediatamente ao ADMINISTRADOR caso tome conhecimento de algum fato, inclusive fato relacionado a conflito de interesse, relativo ao FUNDO ou nas suas Classes de Cotas que seja necessária a comunicação ao mercado, através de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, bem como e manter a divulgação dos fatos relevantes em seu website.

#### 2.4. CUSTODIANTE, Controladoria, Tesouraria e Escrituração de cotas:

##### **BANCO DAYCOVAL S.A. (“CUSTODIANTE”)**

CNPJ/MF: 62.232.889/0001-90

Ato Declaratório CVM nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019

Endereço: Avenida Paulista, n.º 1793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200

Site: <https://www.daycoval.com.br>

Inscrição no Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) sob os caracteres LMHSWA.00000.LE.076

2.4.1. Não obstante ao disposto na regulamentação vigente, os serviços de controladoria consistem na execução dos processos que compõem a controladoria dos ativos e passivos, bem como na execução dos procedimentos contábeis, de acordo com as legislações e as normas vigentes.

### **Capítulo 3 – Encargos do FUNDO**

3.1. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do FUNDO, individualmente ou de suas Classes de Cotas, se houver, quando comuns entre elas, conforme o caso, sem prejuízo de outras despesas previstas nesta Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica:

I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

II – despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

III – despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas;

IV – honorários e despesas do auditor independente;

V – emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

VI – despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor, conforme aplicável;

VII – honorários de advogado, custas e despesas referentes a serviços advocatícios consultivos, incluindo, mas não se limitando, àqueles destinados à revisão de materiais de publicidade e marketing do FUNDO de teor jurídico, bem como despesas incorridas para defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

X – despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;

XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV – no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:

- a) distribuição primária de Cotas; e
- b) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o ADMINISTRADOR e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI – despesas devidas, quando aplicável, com:

- a) sistema capaz de realizar o cadastro do FUNDO na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e outras funcionalidades, tal como o sistema Galgo;

- b) plataforma capaz de realizar a comunicação entre Cotistas e prestadores de serviços do FUNDO no âmbito das Assembleias de Cotistas, tal como a RTM; e
- c) taxas e despesas advindas da ANBIMA;

XVII – taxas de administração e de gestão;

XVIII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto na Resolução CVM 175;

XIX – taxa máxima de distribuição;

XX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado; e

XXI – remuneração dos membros do comitê de investimento, constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR, caso aplicável.

## **Capítulo 4 – Assembleia de Cotistas**

4.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

I – as demonstrações contábeis do FUNDO e de sua Classe de Cotas, apresentada pelo ADMINISTRADOR;

II – a substituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE;

III – na Classe de Cotas fechada, a emissão de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão de Cotas a exclusivo critério do GESTOR dentro do limite do Capital Autorizado previsto no Anexo I;

IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO ou de sua Classe de Cotas;

V – a instituição ou o aumento da taxa de administração, taxa de gestão, da taxa de performance ou da taxa máxima de custódia;

VI – a alteração deste Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

VII – o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122, da Resolução CVM 175; e

VIII – o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

4.1.1. Matérias comuns a todas as Classes de Cotas do FUNDO serão deliberadas na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, ao passo que matérias de interesse apenas de determinada Classe de Cotas deve ser objeto de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas da respectiva Classe de Cotas.

4.2. Anualmente a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

4.2.1 A Assembleia de Cotistas que vier a deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado contendo o relatório do auditor independente.

4.3. As demonstrações contábeis do FUNDO e de sua Classe de Cotas cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

4.3.1. Nos termos da Resolução CVM 175, o FUNDO e suas Classes de Cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais.

4.3.2. As demonstrações contábeis do FUNDO e de sua Classe de Cotas devem ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

4.3.3. Caso o FUNDO conte com diferentes Classes de Cotas, as suas demonstrações contábeis são compostas, no mínimo, por balanço patrimonial, demonstrativo de resultado de exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

4.4. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista do FUNDO e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e GESTOR e dos distribuidores conta e ordem, se aplicável, na rede mundial de computadores.

4.5. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

4.6. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter, no mínimo, informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, ou, deve conter a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

4.7. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

I – de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II – de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

4.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva Assembleia de Cotistas, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo Cotistas seja recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia de Cotistas.

4.9. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, sem prejuízo de regras específicas, dispostas na Resolução CVM 175.

4.10. Independente das formalidades previstas neste item e na regulamentação em vigor, a presença da totalidade dos Cotistas na Assembleia de Cotistas supre a falta de convocação.

4.11. As deliberações da Assembleia de Cotistas do FUNDO e de suas Classes de Cotas podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, o qual deverá responder ao ADMINISTRADOR por escrito no prazo de 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

4.12. O ADMINISTRADOR, o CUSTODIANTE, caso haja, e o GESTOR, assim como o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do FUNDO, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO e/ou de suas Classes de Cotas.

4.13. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

4.14. As deliberações da Assembleia de Cotistas do FUNDO serão tomadas por maioria de votos dos presentes, observada a existência de quórum qualificado para determinadas matérias, dispostas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices.

4.15. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço,

seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o FUNDO, Classe de Cotas ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

4.15.1. A vedação acima não se aplica quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no FUNDO, nas Classes de Cotas ou Subclasses, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do FUNDO, da mesma Classe de Cotas ou Subclasses, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo ADMINISTRADOR; ou (iii) a Classe de Cotas for destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido no Artigo 11, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidor Profissional” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

4.16. O resumo das deliberações deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas, podendo tal resumo ser disponibilizado por meio do extrato de conta.

## **Capítulo 5 – Canais de Atendimento do ADMINISTRADOR e do GESTOR aos Cotistas**

### **CANAIS DE ATENDIMENTO DO ADMINISTRADOR**

Setor: SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor do ADMINISTRADOR

Telefone: 0800 7750500

Horário de Atendimento: 24h por dia, todos os dias

Endereço de correspondência: Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, São Paulo – SP, 01311-200

E-mail: [pci@bancodaycoval.com.br](mailto:pci@bancodaycoval.com.br)

#### Ouvidoria

Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para:

**De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.**

**0800 7770900**

**Endereço de correspondência:**

### **CANAIS DE ATENDIMENTO DO GESTOR**

Setor: Relação com Investidores

Telefone: (11) 2626-5704

Horário de Atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados.

Endereço de correspondência: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, Sala 61 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04547-004

E-mail: [ri@ativoreasset.com](mailto:ri@ativoreasset.com)

## **Capítulo 6 – Disposições Gerais**

6.1. O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida com os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova, em juízo ou fora dele, das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas a este Regulamento.

6.3. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste Regulamento e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído na legislação vigente.

6.4. Em caso haja conflito de disposições constantes neste Regulamento (parte geral) e nos anexos (parte especial), prevalecem as disposições dos anexos.

6.5. A tributação aplicável às Classes de Cotas do FUNDO será disciplinada e divulgada conforme legislação vigente aplicável.





**ANEXO I AO REGULAMENTO DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA  
II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**DENOMINAÇÃO DA CLASSE: CLASSE ÚNICA DO ATIVORE PRIVATE EQUITY  
IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**Vigente em 23 de dezembro de 2024.**



## SUMÁRIO DA CLASSE

Capítulo 1 – Principais características da Classe .....	19
Capítulo 2 – Público-alvo .....	19
Capítulo 3 – Objetivo e Política de Investimento.....	19
Capítulo 4 – Condições para Emissão, Aplicação, Amortização e Resgate de Cotas.....	30
Capítulo 5 – Remuneração dos Prestadores de Serviços .....	33
Capítulo 6 – Resultados da Classe Única .....	34
Capítulo 7 – Comunicação entre os Cotistas e o ADMINISTRADOR .....	34
Capítulo 8 – Eventos que o ADMINISTRADOR deve verificar se o patrimônio líquido da Classe Única de Cotas está negativo.....	35
Capítulo 9 – Procedimentos Aplicáveis à Liquidação desta Classe Única de Cotas .....	36
APENSO A .....	37
APÊNDICE I DA CLASSE ÚNICA - SUBCLASSE A .....	54
APÊNDICE II DA CLASSE ÚNICA - SUBCLASSE B.....	57



## **Capítulo 1 – Principais características da Classe**

1.1. A **CLASSE ÚNICA DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe Única”) será regida pelo presente documento (“Anexo I”), parte integrante e complementar ao Regulamento do FUNDO e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Resolução CVM 175, contando com as seguintes características:

1.1.1. Responsabilidade dos Cotistas: Limitada.

1.1.2. Regime da Classe Única: Fechada.

1.1.3. Prazo de duração: 10 (dez) anos a contar da data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, podendo ser prorrogado por até 5 (cinco) períodos subsequentes e consecutivos de 1 (um) ano cada. A prorrogação do Prazo de Duração pode ocorrer (i) a exclusivo critério do GESTOR; ou (ii) mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, convocada especificamente para este fim.

1.1.4. Tipo da Classe de Cotas: Classe de Investimento Multimercado.

## **Capítulo 2 – Público-alvo**

2.1. Nos termos da regulamentação da CVM, esta Classe Única é destinada a investidores qualificados, conforme definido na Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), que estejam de acordo com as características desta Classe de Cotas conforme descrito neste anexo.

## **Capítulo 3 – Objetivo e Política de Investimento**

3.1. Esta Classe Única 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 (“General Partner”), 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.

3.1.1. 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 privado com a finalidade de locação dos imóveis após a construção (“*Private Equity Real Estate Build-to-Rent*” ou *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.

3.1.2. Esta Classe Única também poderá aplicar seus recursos em cotas de outros fundos de investimento e em ativos financeiros e operações nos mercados de juros, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista, quanto nos mercados de derivativos, observada a regulamentação aplicável e o disposto neste Anexo I.

3.1.3. Esta Classe Única poderá, ainda, realizar operações no mercado de câmbio utilizando instrumentos derivativos, com o objetivo de exposição à variação cambial ao dólar americano, dado que o Fundo Investido é denominado em dólar. A rentabilidade das Cotas será impactada pela variação do câmbio, tanto positiva quanto negativamente, devido à exposição direta ou indireta aos riscos de flutuação das taxas de câmbio do dólar americano em relação ao real. As operações com derivativos serão realizadas em conformidade com as disposições estabelecidas na regulamentação vigente e nas normas internas do FUNDO.

3.1.4. O objetivo desta Classe Única, previsto neste anexo, não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido por esta Classe Única.

3.1.5. A rentabilidade e resultados obtidos por esta Classe Única no passado não representam garantia de rentabilidade e resultados no futuro.

3.2. Política de Investimento: Esta Classe Única poderá investir nos ativos listados abaixo, conforme os respectivos limites:

Limites por Modalidade de Ativo		Mínimo	Máximo	Limite máximo do Conjunto	
I. (*)	a. Cotas de FIFs destinadas exclusivamente a investidores qualificados		100%	100%	100%
	b. Cotas de fundos de investimento imobiliário – FII		VEDADO		
	c. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC que não admitem a aquisição de direitos creditórios não padronizados	0%	VEDADO		
	d. Cotas de FIDCs que admitam a aquisição de direitos creditórios não padronizados		VEDADO		
	e. Cotas de FIFs destinadas exclusivamente a investidores profissionais		VEDADO		

	f. Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas industriais – FIAGRO		VEDADO		
	g. Cotas de fundos de investimento em participações - FIP.		VEDADO		
	h. cotas de classe de FIF destinadas ao público em geral		100%		
	i. Cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não padronizados		VEDADO		
<b>II.</b>	a. títulos e contratos de investimento coletivo, o que inclui, mas não se limita, aos CIC-hoteleiros, observado o requisito previsto no Anexo I da Resolução CVM 175	0%	VEDADO		
	b. CBIO, créditos de carbono e créditos de metano (mercado regulado)		VEDADO		
	c. criptoativos		VEDADO		
	d. valores mobiliários emitidos por meio de plataformas eletrônicas de investimento participativo, desde que sejam objeto de escrituração realizada por escriturador autorizado pela CVM		VEDADO		
<b>III.</b>	a. títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos		100%		
	b. ouro financeiro, desde que negociado em mercado organizado		VEDADO		
	c. Recursos financeiros mantidos em depósito à vista (conta corrente)		100%		
<b>IV.</b>	a. fundos de financiamento da indústria cinematográfica nacional – FUNCINE		VEDADO	VEDADO	
	b. fundos mútuos de ações incentivadas – FMAI		VEDADO		
	c. fundos de investimento cultural e artístico		VEDADO		

<b>Concentração em Crédito Privado</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Ativos de responsabilidade de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado ou de emissores públicos, que não seja a União Federal, detidos indiretamente por meio do Fundo Investido	0%	Até 50%

<b>Investimento no Exterior</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Ativos Financeiros considerados “Investimentos no Exterior”, nos termos da legislação vigente.	0%	100% <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Os investimentos desta Classe Única no exterior devem atender aos requisitos previstos no Artigo 43, § 1º do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 175, conforme tabela abaixo.

<b>Características do Fundo Investido</b>	
a) País em que foi emitido	Luxemburgo
b) Gestão Luxemburgo	ATIVA
c) Compra de cotas de fundos e veículos de investimento no exterior	PERMITIDA
d) Riscos a que o Fundo Investido está exposto	Descritos no Apenso A, Capítulo 12
e) Outras informações relevantes	Descritas no Apenso A

<b>Operações com o Gestor ou Empresas Ligadas</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Ações de emissão do ADMINISTRADOR, GESTOR ou empresas ligadas, exceto no caso de a política de investimento consistir em buscar reproduzir índice de mercado do qual as referidas ações façam parte	0%	0% <sup>(*)</sup>
Fundos administrados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR ou empresas ligadas	0%	100%
<p><i>(*) É possível que esse percentual seja majorado até 100% nas seguintes hipóteses: a) quando a política de investimento da classe de cotas consistir em investir, no mínimo, 95% do patrimônio líquido em ações ou certificados de depósito de ações do próprio gestor ou companhia de seu grupo econômico; ou b) ações que integrem índice geral representativo das ações de maior negociabilidade no mercado.</i></p>		

*Para fins de esclarecimento, na forma do artigo 43, § 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, as aplicações em ativos financeiros no exterior não são cumulativamente consideradas no cálculo dos correspondentes limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro aplicáveis aos ativos domésticos.*

<b>Exposição a risco capital</b>	<b>[SIM/NÃO]</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Utiliza derivativos somente para proteção?	SIM	0%	100%
Margem Bruta	SIM	0%	70%
Os fundos investidos podem adotar estratégias com instrumentos derivativos, desta forma, o FUNDO, indiretamente, está exposto aos riscos inerentes a tais estratégias quando adotadas pelos fundos investidos	NÃO	0%	0%

<b>Limites por emissor</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Fundo de Investimento	0%	100%

<b>Vedações</b>
Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico, exceto no caso de a política de investimento consistir em buscar reproduzir o índice de mercado do qual as referidas ações façam parte, hipótese em que podem ser adquiridas na mesma proporção de sua participação no respectivo índice.
Ações de emissão do ADMINISTRADOR.
Aplicação em cotas de classes que invistam na Classe Única.
Aplicação de recursos de uma classe em cotas de outra classe do mesmo fundo.
Fundos de financiamento da indústria cinematográfica nacional – FUNCINE.
Fundos mútuos de ações incentivadas – FMAI.
Fundos de investimento cultural e artístico.

3.2.1. Todo ativo financeiro integrante da carteira desta Classe Única deve ser identificado por um código ISIN - *Internacional Securities Identification Number*.

3.2.2. Os ativos financeiros negociados no mercado brasileiro devem ser registrados em sistema de registro ou objeto de depósito central, em ambos os casos junto a instituições devidamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM para desempenhar as referidas atividades, nas suas respectivas áreas de competência, ou, ainda, nos casos expressamente aprovados pela CVM, salvo para o investimento, por esta Classe Única em classes de cotas abertas ou fechadas não admitidas à negociação em mercado organizado.

3.2.3. O GESTOR deve assegurar-se de que, na consolidação das aplicações da Classe Única com as das classes investidas, os limites acima não são excedidos, exceto com relação as aplicações em Classes Única geridas por terceiros não ligados ao GESTOR desta Classe Única, ETFs ou em fundos e classes que não sejam categorizadas como Fundos de Investimento Financeiros. Para que esta dispensa seja observada, a política de investimento da Classe Única deve vedar a aplicação em fundos de investimentos destinados a Investidores Profissionais.

3.2.4. Os seguintes requisitos operacionais determinados pelo ADMINISTRADOR deverão ser observados em relação a tais ativos financeiros negociados no exterior, sem prejuízo de outros estabelecidos na regulamentação em vigor:

- I. Sejam registrados em sistema de registro, objeto de escrituração de ativos, objeto de custódia ou objeto de depósito central, em todos os casos, por instituições devidamente autorizados em seus países de origem e supervisionados por autoridade local reconhecida; ou
- II. cuja existência tenha sido diligentemente verificada pelo CUSTODIANTE da Classe Única, conforme definido neste Regulamento, e desde que tais ativos sejam escriturados ou custodiados, em ambos os casos, por entidade devidamente autorizada para o exercício desta atividade por autoridade que seja supervisionada por autoridade local reconhecida.

3.2.5. Para fins do disposto no item acima considera-se reconhecida a autoridade com a qual a CVM tenha celebrado acordo de cooperação mútua que permita o intercâmbio de informações sobre operações cursadas nos mercados por ela supervisionados, ou que seja signatária do memorando multilateral de entendimentos da Organização Internacional das Comissões de Valores – OICV/IOSCO.

3.2.6. Os ativos financeiros negociados em países signatários do Tratado de Assunção equiparam-se aos ativos financeiros negociados no mercado nacional.

3.2.7. Os fundos ou veículos de investimento no exterior não compreendem os ETF-Internacional, assim entendidos os fundos de investimento em índice de mercado admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários no exterior, que são uma modalidade de ativo à parte.



3.2.8. As aplicações em ativos financeiros no exterior não são cumulativamente consideradas no cálculo dos correspondentes limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro aplicáveis aos ativos domésticos.

3.2.9. Nas operações envolvendo instrumentos derivativos, a Classe Única deverá se submeter aos limites por emissor e por modalidade de ativo financeiro constantes da regulamentação vigente e neste Regulamento, considerando que o valor das posições da Classe Única em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos em relação aos respectivos ativos subjacentes, quando for o caso.

3.2.10. A aplicação de recursos em fundos de investimento ou veículos de investimento no exterior deve observar as seguintes condições:

I. O CUSTODIANTE deve certificar-se de que o custodiante ou escriturador do fundo ou veículo de investimento no exterior possui estrutura, processos e controles internos adequados para desempenhar as seguintes atividades:

- a) prestar serviço de custódia ou escrituração de ativos, conforme aplicável;
- b) realizar a boa guarda e regular movimentação dos ativos mantidos em custódia ou, no caso de escriturador, atestar a legitimidade e veracidade dos registros e titularidade dos ativos; e
- c) verificar a existência, a boa guarda e a regular movimentação dos ativos integrantes da carteira do fundo ou veículo de investimento no exterior; e

II. O GESTOR deve assegurar que o fundo ou veículo de investimento no exterior atenda, no mínimo, às seguintes condições:

- a) seja regulado e supervisionado por supervisor local;
- b) possua periodicidade de cálculo do valor da cota compatível com a liquidez oferecida aos Cotistas da Classe Única, nos termos de seu regulamento;
- c) possua administrador, gestor, custodiante ou prestadores de serviços que desempenhem funções equivalentes e sejam capacitados, experientes, de boa reputação e devidamente autorizados a exercer suas funções por supervisor local;
- d) possua custodiante supervisionado por supervisor local;
- e) tenha suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente; e

f) possua política de controle de riscos e limites de exposição a risco de capital compatíveis com a Política de Investimento da Classe Única.

3.2.11. Caso o GESTOR detenha, direta ou indiretamente, influência nas decisões de investimento dos fundos ou outros veículos de investimento no exterior, as seguintes condições adicionais devem ser observadas:

I Os ativos integrantes das carteiras dos fundos e outros veículos investidos devem ser detalhados no demonstrativo mensal de composição e diversificação da carteira, referido no Artigo 24, inciso II, alínea “b”, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 175;

II Os fundos ou outros veículos de investimento investidos no exterior só podem realizar operações com derivativos que observem o disposto no Artigo 41, parágrafo 3º, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 175; e

III Para os efeitos de controle de limites de exposição a risco de capital, a exposição da carteira da Classe Única deve ser consolidada com a do fundo ou veículo de investimento no exterior, considerando o valor das margens exigidas em operações com garantia somada à margem potencial de operações de derivativos sem garantia, observado que o cálculo da margem potencial de operações de derivativos sem garantia deve ser realizado pelo ADMINISTRADOR, e não pode ser compensado com as margens das operações com garantia.

3.2.12. Nas hipóteses em que o GESTOR não detenha, direta ou indiretamente, influência nas decisões de investimento dos fundos ou veículos de investimento no exterior, o cálculo da exposição da carteira deve considerar a exposição máxima possível, de acordo com as características de eventual fundo investido.

3.3. Fatores de Risco que esta Classe Única de Cotas 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.

3.3.1. Ainda que o GESTOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas patrimoniais para o FUNDO e/ou para a Classe Única e para o Cotista.

3.3.2. A Classe Única de Cotas poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de 1 (um) único emissor, estando sujeito aos riscos daí decorrentes.

3.3.3. Dentre os Riscos Específicos desta Classe Única de Cotas, podem ser destacados:

- (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, com a consequente possibilidade de perda do capital investido.
- (ii) Risco de Crédito: Consiste no risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes das transações da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido da Classe Única de Cotas poderá ser afetado negativamente.
- (iii) Risco de Mercado: Os valores dos ativos financeiros e derivativos integrantes da carteira da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. 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: A concentração de investimentos da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas em um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da carteira aos riscos aqui mencionados. De acordo com a política de investimento, a Classe Única de Cotas pode estar, ainda, exposta a significativa concentração em ativos financeiros de poucos ou de um mesmo emissor, com os riscos daí decorrentes.
- (v) Risco de liquidez: Caracteriza-se pela possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas, nos respectivos mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o GESTOR poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar tais ativos financeiros no tempo e pelo preço desejados, podendo, inclusive, ser obrigado a aceitar descontos nos preços de forma a viabilizar a negociação e, em casos excepcionais de iliquidez, efetuar resgates de cotas, total ou parcialmente, fora dos prazos estabelecidos neste anexo, inclusive em virtude de atraso no pagamento de resgate de cotas e/ou divulgação de valores de cotas pelas classes de cotas investidas.
- (vi) Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros: A precificação dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas é realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas, resultando em aumento ou redução no valor das cotas da Classe Única de Cotas.
- (vii) Risco de Concentração em Créditos Privados: Caso a composição da carteira indicada neste anexo permita realizar aplicações, diretamente ou por meio das classes de cotas investidas, em ativos financeiros ou modalidades operacionais de responsabilidade de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado e/ou títulos públicos que não da União, observado o limite máximo previsto em sua política de

investimento, a Classe Única de Cotas está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos financeiros da Classe Única de Cotas e/ou das classes de cotas investidas.

(viii) Risco Regulatório: as eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e suas Classes de Cotas, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, 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, caso tais normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e sua Classe Única venham a sofrer qualquer alteração, os investimentos na respectiva Classe Única poderão 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 a carteira enquadrada como de longo prazo para fins da legislação tributária em vigor. Nesse caso, o Imposto de Renda na Fonte incidirá semestralmente (come-cotas semestral), no último dia útil de maio e novembro de cada ano, à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre os rendimentos produzidos no período. Os rendimentos decorrentes de resgates serão tributados na fonte pelo imposto de renda, em função do prazo do investimento às alíquotas: (i) 22,5% (vinte dois e meio por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (ii) 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento), em aplicações com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias. Ainda que a Classe Única busque manter a carteira enquadrada como de longo prazo para fins da legislação tributária em vigor, não há compromisso nem garantia de que esta Classe Única de Cotas receberá o tratamento tributário aplicável para fundos de longo prazo, o que poderá sujeitar seus Cotistas à tributação aplicável a um fundo de investimento enquadrado como de curto prazo para fins fiscais. Nesse caso, o Imposto de Renda na Fonte incidirá semestralmente (come-cotas semestral), no último dia útil de maio e novembro de cada ano, à alíquota de 20% (vinte por cento) sobre os rendimentos produzidos no período. No resgate, os rendimentos serão tributados pelo IRF, em função do prazo do investimento, às alíquotas de: (i) 22,5% (vinte dois e meio por cento), em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (ii) 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo acima de 180 (cento e oitenta) dias. Ocorrendo incidência do IRF semestral (come-cotas semestral), na ocasião do resgate será aplicada alíquota complementar aplicável;

(x) Risco de Mercado Externo: Uma vez que a composição da carteira indicada neste anexo permita, e a Classe Única de Cotas ou as classes de cotas investidas realizem investimentos em ativos financeiros negociados no exterior, conseqüentemente a carteira da Classe Única de Cotas poderá ter sua performance afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais ele invista ou, ainda, pela variação do Real em relação a outras moedas. Os investimentos

estarão expostos a alterações nas condições política, econômica ou social nos países onde investe, o que pode afetar negativamente o valor de seus ativos financeiros. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde as classes de cotas investidas invistam e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho da classe de cotas investida.

(xi) Risco Decorrente do Investimento no Mercado Externo: Tendo em vista que a Classe Única de Cotas pode investir em ativos financeiros negociados no exterior, a performance da Classe Única de Cotas poderá ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países investidos ou, ainda, pela variação do Real em relação a outras moedas. Os investimentos da Classe Única de Cotas estarão expostos a alterações nas condições política, econômica ou social nos países investidos, o que pode afetar negativamente o valor dos ativos financeiros investidos. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde a Classe Única de Cotas investe e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho da Classe Única de Cotas. As operações no exterior poderão ser executadas em bolsas de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistema de registro, de custódia ou de liquidação financeira ou mercado de balcão de diferentes países que podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto não existem garantias acerca da integridade das transações e da igualdade de condições de acesso aos mercados locais.

(xii) Risco da desconsideração da responsabilidade limitada pelo Poder Judiciário: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata 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 legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do FUNDO e de suas Classes de Cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do FUNDO e de suas Classes de Cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no Regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes. Desta forma, 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, nos termos do Regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, 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, a Classe Única e seus Cotistas poderão estar sujeitos a riscos relativos ao investimento no Fundo Investido,

que é considerado um ativo no exterior. Tais riscos, descritos no Apenso A, 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: Os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo o GESTOR, são remunerados por meio de uma Taxa de Administração correspondente a um percentual anual incidente sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO. Considerando a política de investimentos deste Anexo I, 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, na qualidade de responsável pela gestão do Fundo Investido atua como o responsável por realizar a alocação e avaliação dos ativos que compõem a carteira do Fundo Investido, nos termos da documentação organizacional deste Fundo. O GESTOR poderá estar em situação de conflito de interesses no que diz respeito à avaliação dos ativos do Fundo Investido, o que, em última análise, pode impactar o valor do patrimônio líquido do FUNDO e, conseqüentemente, a remuneração a que o GESTOR.

(xvi) Outros Riscos: Não há garantia de que o FUNDO, a Classe Única ou os Fundos Investidos 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.

3.3.4. Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe Única, sendo que o ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe Única e do FUNDO, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe Única e/ou do FUNDO ou resgate de Cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

3.3.5. As aplicações realizadas na Classe Única não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, e tampouco de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **Capítulo 4 – Condições para Emissão, Aplicação, Amortização e Resgate de Cotas**

4.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe Única de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas.

4.2. As Cotas desta Classe Única e seus direitos de subscrição poderão ser transferidos mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário.

4.3. A transferência de titularidade das Cotas da Classe Única está condicionada à verificação pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento e seus anexos, e na regulamentação em vigor, devendo o cedente solicitar e encaminhar ao ADMINISTRADOR toda documentação suporte para a transferência parcial ou total das Cotas para o cessionário.

4.4. Emissão de novas Cotas: Esta Classe Única de Cotas poderá emitir novas Cotas por meio de: (i) aprovação em Assembleia de Cotistas, ou (ii) deliberação do ADMINISTRADOR, após recomendação do GESTOR, limitado ao montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), observado que as novas Cotas emitidas dentro do limite do Capital Autorizado poderão ser emitidas em única ou várias emissões, a critério do GESTOR, e o saldo eventualmente não colocado em uma determinada emissão, apesar de poder ser cancelado ao final da respectiva oferta, recomporá o Capital Autorizado ainda não consumido. O documento que formalizar a emissão de novas Cotas deverá definir as condições para a subscrição e integralização de tais novas Cotas (inclusive o preço de emissão, o qual não poderá acarretar a diluição injustificada dos Cotistas da Classe Única de Cotas), de acordo com as leis e regulamentações aplicáveis, e deverá prever o direito de preferência dos atuais Cotistas.

4.4.1. Caso não haja direito de preferência dos Cotistas da Classe Única de Cotas, será necessária a emissão de Cotas exclusivamente por meio de deliberação em Assembleia de Cotistas.

4.4.2. Na hipótese da Assembleia de Cotistas aprovar a emissão das novas Cotas, deverá determinar também o valor ou o cálculo a ser utilizado para a emissão das Cotas, assim como os critérios de integralização das Cotas.

4.5. Resgate: As Cotas desta Classe Única não poderão ser resgatadas previamente à liquidação da Classe.

4.6. Cálculo de Cota da Classe Única de Cotas: Resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única de Cotas pelo número de Cotas da Classe, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, o horário de fechamento dos mercados em que a Classe Única atue.

4.7. Cálculo de Cota das Subclasses: O valor da Cota de cada Subclasse resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas da mesma Subclasse.

4.8. Atualização do valor da Cota: As Cotas da Classe Única de Cotas são atualizadas a cada dia útil, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

4.9. As Cotas da Classe Única de Cotas não serão negociadas em bolsa de valores e/ou em mercados de balcão organizado.

4.10. A aplicação, a amortização e o resgate de Cotas da Classe Única, realizados em moeda corrente nacional, podem ser efetuadas em ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente ou conta investimento, Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por meio de sistemas de transferência de

recursos autorizados pelo BACEN. Estas movimentações poderão ser realizadas por meio eletrônico, conforme indicado aos Cotistas pelo ADMINISTRADOR.

4.11. A integralização e a amortização das Cotas da Classe Única de Cotas, poderão ser realizadas em moeda corrente nacional.

4.12. Amortização: De acordo com a solicitação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, respeitado o prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, contados da data da liquidação da amortização.

4.13. Poderão ser realizadas amortizações de Cotas desde que observadas as correspondentes obrigações fiscais aplicáveis a essa movimentação, bem como os respectivos critérios para apuração de rendimentos que eventualmente componham os valores amortizados:

(i) Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização, devendo o pagamento ser efetuado na data aprovada em Assembleia de Cotistas;

(ii) Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia não útil na sede do ADMINISTRADOR ou de feriado nacional, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento; e

(iii) Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou, ainda, mediante a entrega de ativos financeiros.

4.14. Ao final do prazo de duração da Classe Única de Cotas e/ou quando da sua liquidação antecipada, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Cotas em circulação à época da liquidação da Classe Única, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

(i) o ADMINISTRADOR convocará uma Assembleia de Cotistas, a qual deverá: (a) decidir se pretende prorrogar o período de duração da Classe Única de Cotas, para que o GESTOR tenha período adicional para liquidar os ativos financeiros integrantes da carteira, com posterior liquidação da Classe Única de Cotas mediante a amortização de Cotas em moeda corrente nacional, ou (b) deliberar sobre procedimentos de dação em pagamento dos ativos financeiros da Classe Única de Cotas para fins de amortização total das Cotas da Classe Única de Cotas ainda em circulação;

(ii) na hipótese da Assembleia de Cotistas referida acima deliberar por não prorrogar o prazo de duração da Classe Única de Cotas e não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos ativos financeiros, tais ativos financeiros serão dados em pagamento aos Cotistas,



mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o ADMINISTRADOR e o GESTOR estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado o ADMINISTRADOR a liquidar a Classe Única de Cotas perante as autoridades competentes;

(iii) na hipótese descrita no inciso acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de ativos financeiros, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos financeiros a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR perante os Cotistas após a constituição do condomínio de que trata o inciso acima; e

(iv) caso os Cotistas não procedam à eleição do ADMINISTRADOR do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maior quantidade de Cotas da Classe Única em circulação.

## **Capítulo 5 – Remuneração dos Prestadores de Serviços**

5.1. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, que incluem os serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de Cotas será devida pela Classe Única uma Taxa de Administração equivalente a:

**Taxa de Administração:** 0,09% (nove centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única até o limite de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), 0,08% (oito centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única entre R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e 0,07% (sete centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única acima de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o Mínimo Mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

**Base de Cálculo:** valor diário do patrimônio líquido da Classe Única, na base “1/252” (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem

**Provisionamento:** diário

**Base de Cálculo Patrimônio Líquido:** D-1

**Data de Pagamento:** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente

**Mínimo Mensal:** R\$ 3.000,00 (três mil reais)

**Índice de Correção:** IGP-M

**Periodicidade de Correção:** Anual

5.2. Pelos serviços de custódia, será devida pelo FUNDO ou por sua Classe Única de Cotas a seguinte Taxa Máxima de Custódia:

**Taxa Máxima de Custódia:** 0,03% (três centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única até o limite de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), 0,02% (dois centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única entre R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e 0,01% (um centésimos por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Classe Única acima de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o Mínimo Mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

**Base de Cálculo:** Patrimônio Líquido da Classe Única

**Provisionamento:** Diário

**Base de Cálculo Patrimônio Líquido:** D-1

**Data de Pagamento:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços

**Mínimo Mensal:** R\$ 1.000,00 (mil reais)

**Índice de Correção:** IGP-M

**Periodicidade de Correção:** Anual

5.3. Não será devida pela Classe Única Taxa de Gestão.

5.4. Esta Classe Única de Cotas não possui Taxa de Performance.

5.5. Esta Classe Única de Cotas não possui Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.

5.6. **Taxa Máxima de Distribuição:** Serão devidas as Taxas Máximas de Distribuição, descritas e calculadas nos apêndices das Subclasses, quando aplicável.

5.6.1. Sem prejuízo do disposto no item 5.6 acima, no âmbito de cada oferta de Cotas da Subclasse A, poderá ser cobrado da Subclasse A o percentual adicional de até 3% (três por cento) sobre o valor aportado por Cotistas da Subclasse A, a ser pago ao distribuidor contratado para intermediar a oferta de Cotas da Subclasse A.

## **Capítulo 6 – Resultados da Classe Única**

6.1. Os resultados auferidos pela Classe Única em razão de seus investimentos serão incorporados ao seu patrimônio.

## **Capítulo 7 – Comunicação entre os Cotistas e o ADMINISTRADOR**

7.1. As informações ou documentos para os quais este Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices, ou a regulamentação em vigor exija o “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” devem ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas.

7.2. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento, incluindo seus anexos e apêndices, ou a regulamentação em vigor exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos e sistemas utilizados pelo do ADMINISTRADOR.

7.2.1. O ADMINISTRADOR utiliza sistemas contratados para o envio eletrônico dos comunicados aos Cotistas. Na impossibilidade do envio por meio desse sistema, o ADMINISTRADOR envia os comunicados por meio do e-mail do Cotista, cadastrado na base de dados do FUNDO e suas Classes de Cotas.

7.2.2. Caso a distribuição das Cotas da Classe Única seja realizada por conta e ordem, o ADMINISTRADOR se utiliza dos mesmos meios para envio dos comunicados ao distribuidor por conta e ordem, para que este, conforme sua responsabilidade, envie aos Cotistas por ele distribuídos.

7.3. Caso o Cotista não tenha comunicado ao ADMINISTRADOR a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o ADMINISTRADOR fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, incluindo seu anexo e apêndices, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

7.4. O ADMINISTRADOR deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas.

7.5. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas.

7.6. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido ao ADMINISTRADOR, no endereço de sua sede, devendo o FUNDO ou suas Classes de Cotas arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

7.7. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste anexo e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento, neste Anexo ou legislação vigente. Ademais, caso haja conflito de disposições constantes neste anexo e nos apêndices, caso haja, prevalecem as disposições dos apêndices.

## **Capítulo 8 – Eventos que o ADMINISTRADOR deve verificar se o patrimônio líquido da Classe Única de Cotas está negativo**

8.1. São considerados eventos de verificação do patrimônio líquido desta Classe Única de Cotas (“Eventos de Verificação”), dentre outros dispostos na legislação vigente:

- (i) caso haja uma variação negativa de 10% (dez por cento) no valor da Cota da Classe Única de Cotas dentro do período de 1 (um) dia útil, o que será disponibilizado em relatório pela ADMINISTRADORA à GESTORA, a fim de que esta proceda à análise da referida variação;
- (ii) caso haja a reavaliação dos ativos considerados ilíquidos pelo ADMINISTRADOR, integrantes da carteira da Classe Única de Cotas;
- (iii) caso a Classe Única de Cotas permaneça desenquadrada por prazo superior a 5 (cinco) dias; e
- (iv) qualquer pedido de declaração de insolvência da Classe Única de Cotas.

8.2. Caso o ADMINISTRADOR, em razão dos Eventos de Verificação acima ou no curso de suas atividades, verifique que o patrimônio líquido da Classe Única de Cotas está negativo, deverá adotar os procedimentos descritos no Artigo 122 da Resolução CVM 175.

## **Capítulo 9 – Procedimentos Aplicáveis à Liquidação desta Classe Única de Cotas**

9.1. Proceder-se-á à liquidação antecipada da Classe Única de Cotas na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo (“Evento de Liquidação”):

- (i) for deliberado em Assembleia de Cotistas a liquidação antecipada da Classe Única; e
- (ii) por determinação da CVM, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar.

9.2. Na hipótese de liquidação da Classe Única de Cotas nos casos acima previstos, o ADMINISTRADOR deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, ou, no caso de determinação da CVM, no prazo estabelecido pela autarquia ou, em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da ordem de liquidação da Classe Única de Cotas.

\*\*\*\*\*

São Paulo, 23 de dezembro de 2024.

## APENSO A

Este Apenso contém a descrição, de forma resumida, da estrutura, do objetivo, da política de investimento, da estratégia e das restrições aplicáveis ao Fundo Investido, de acordo com os documentos constitutivos do Fundo Investido. O disposto neste Apenso e eventuais rentabilidades passadas do Fundo Investido não representam garantia de rentabilidade, tampouco de resultados do Fundo Investido no futuro.

### Capítulo 1 – Fundo Investido

1.1. 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 (“General Partner”), 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.

1.2. O Fundo Investido adotou a forma de uma *société en commandite spéciale* (sociedade limitada especial) e foi constituído sob as Leis de Luxemburgo em 7 de junho de 2023. O Fundo Investido está registrado no *Luxembourg Trade and Companies Register* (“RSCL”) sob o número B277985. O extrato do acordo de sociedade limitada foi publicado no *Electronic Register of Companies and Associations* (“RESA”) em 13 de junho de 2023 (“Acordo de Sociedade Limitada”). O Fundo Investido é qualificado como um Fundo de Investimento Alternativo (“AIF”), conforme o artigo 1(39) da 2013 Act (*Law of 12 July 2013 on Alternative Investment Fund Managers - “AIFMD”*).

1.3. A moeda de referência do Fundo Investido é o dólar americano.

1.4. O Fundo Investido permanecerá em período de captação até o primeiro aniversário da primeira contribuição dos investidores (“Limited Partners”). O *General Partner* pode prorrogar esse período por um período adicional de seis meses, a seu critério.

1.5. O Fundo Investido possuirá vigência até seu décimo aniversário, contado da data da primeira aquisição de cota, podendo tal prazo ser prorrogado por: (i) até 3 (três) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério do *General Partner*; (ii) períodos adicionais aos já mencionados, desde que haja consentimento do *General Partner* e dos *Limited Partners*, de acordo com o estabelecido na documentação do Fundo Investido.

1.5.1. O Fundo Investido pode ser encerrado antes do seu prazo de vigência, acima mencionado, nos casos de: (i) todos os investimentos realizados pelo Fundo Investido terem sido encerrados; ou (ii) se houver liquidação do Fundo Investido por decisão do *General Partner* com consentimento dos *Limited Partners* de acordo com o estabelecido na documentação do Fundo Investido.

### Capítulo 2 – Prestadores de Serviço

2.1. AIFM: O Fundo Investido nomeou a *ONE Fund Management S.A.* como seu *Alternative Investment Fund Manager* (“AIFM”), responsável por assegurar a conformidade com as exigências da AIFMD. A *ONE Fund Management S.A.* é regulada e autorizada pela *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (“CSSF”) de Luxemburgo.

2.2. **Depositário:** Filial luxemburguesa da *QSecurities S.A.*, também regulada pela CSSF, responsável pela custódia dos ativos, monitoramento de fluxos de caixa do Fundo Investido e outras funções de supervisão.

2.3. **Administrador:** Centralis S.A. é responsável pela administração e agência de registro e transferência, calculando o valor patrimonial líquido (“NAV”) e mantendo os registros do Fundo Investido. A Centralis S.A. também é regulada pela CSSF em Luxemburgo.

2.4. **Auditor:** A Ernst & Young Luxembourg, que atua como auditora do Fundo Investido, é supervisionada pela CSSF para garantir que cumpra as obrigações da legislação luxemburguesa.

### **Capítulo 3 – Classe de Cota**

3.1. O Fundo Investido possui classe de cotas única (“Classe A”) com preço de emissão de USD 1.000,00 (mil dólares).

3.2. A contribuição mínima de cada investidor para a Classe A é de US\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil dólares), embora o *General Partner* possa aceitar contribuições de valores menores a seu exclusivo critério.

3.3. O *General Partner* e o *Portfolio Manager* e suas partes relacionadas farão um investimento agregado de no mínimo US\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil dólares).

3.4. Os *Limited Partner* possuem responsabilidade limitada ao montante de seu respectivo investimento no Fundo Investido.

3.5. Não haverá taxa de subscrição e emissão no Fundo Investido.

### **Cláusula 4 – Cálculo da Cota**

4.1. O exercício social do Fundo Investido será o dia 31 de dezembro de cada ano contábil e as referidas demonstrações financeiras serão auditadas e disponibilizadas à CSSF em Luxemburgo.

4.2. O primeiro cálculo do patrimônio líquido foi determinado em 31 de dezembro de 2023.

### **Cláusula 5 – Regime de Liquidez da Cota**

5.1. A classe de cota do Fundo Investido é fechada, de modo que os valores aportados pelos *Limited Partners* não são resgatáveis a seu exclusivo critério.

5.2. A realização de transferências de cotas, resgates ou devoluções de capital investido será feita exclusivamente a critério do *General Partner*, conforme estabelecido nas disposições do Fundo Investido.

5.3. Considerando o disposto na cláusula 5.1, define-se que Fundo Investido não oferece liquidez imediata, caracterizando-se como um investimento de longo prazo, sem garantias de resgate por parte dos *Limited Partners* durante a sua vigência.

## **Cláusula 6 – Objetivo e Política de Investimento**

6.1. O objetivo do Fundo Investido é fornecer retornos ajustados ao risco por meio de um portfólio diversificado de projetos de desenvolvimento imobiliário privado com o objetivo de alugar a propriedade após a construção ("Private Real Estate Built-to-Rent" ou "BTR") nos Estados Unidos da América.

6.2. O *General Partner* acredita que a estratégia e a estrutura do Fundo Investido podem alcançar fluxos de caixa e ganhos de capital com baixa correlação com os mercados de capitais, bem como eficiência tributária e proteção de capital para investidores não americanos.

6.3. O Fundo Investido realizará os investimentos em BTR nas modalidades de Capital Privado ("Private Equity") e Dívida Privada ("Private Debt").

6.4. O *Portfolio Manager* utilizará um modelo de alocação para construir um portfólio equilibrado de investimentos imobiliários em BTR, combinando projetos com diferentes características e perfis de risco. A estimativa inicial é que o Fundo Investido faça entre 10 (dez) e 20 (vinte) investimentos, com valores de negócio entre US\$ 2.000.000 (dois milhões de dólares) e US\$ 20.000.000 (vinte milhões de dólares) por investimento.

6.5. Para atingir retornos ajustados ao risco, o *Portfolio Manager* prospectará e avaliará oportunidades de investimento de *sponsors* dos Estados Unidos ("Sponsors"), não afiliados ao *General Partner*, ao Fundo Investido, ao *Portfolio Manager* ou a suas respectivas afiliadas. No contexto de um projeto de BTR, o *Sponsor* é a entidade responsável por identificar, adquirir e gerenciar o projeto imobiliário.

6.6. Os *Sponsors* implementam estratégias de mitigação de riscos de construção e buscam investimentos para o Fundo Investido em projetos com as seguintes características: (i) projetos prontos para iniciar a construção ("shovel-ready"), nos quais o terreno já foi adquirido e as licenças necessárias para construção já foram concedidas; (ii) o construtor garantirá o preço máximo e o prazo para a construção, previstos em contratos; (iii) o capital necessário será mantido em uma conta de crédito e os fundos serão liberados para o construtor apenas de acordo com o progresso físico da construção; (iv) cada projeto possui financiamento independente e garantia segregada.

6.7. Os investimentos serão realizados principalmente no mercado residencial dos EUA e o *Portfolio Manager* visa investir cerca de 50% (cinquenta por cento) do portfólio do Fundo Investido em propriedades unifamiliares e multifamiliares para locação de longo prazo. O restante do capital do Fundo Investido pode ser usado para explorar oportunidades em outros tipos de propriedades, como casas de férias (locações de curto prazo) e propriedades comerciais, que serão cuidadosamente avaliadas e consideradas pelo *Portfolio Manager*, caso a caso.

6.8. Espera-se que cerca de 70% (setenta por cento) dos investimentos do Fundo Investido sejam feitos por meio de cotas ordinárias ("private common equity") para acessar os fluxos de caixa operacionais e o ganho de capital. Os 30% (trinta por cento) restantes podem ser investidos por meio de cotas preferenciais ("private preferred equity") e dívida privada, com acesso prioritário ao capital, fluxos de caixa estáveis, porém com acesso limitado ou nenhum acesso aos ganhos de capital.

6.9. Espera-se que o *Portfolio Manager* prospecte e avalie oportunidades de investimento por todo os EUA com o objetivo de atingir a diversificação geográfica proporcionada por investir em diferentes estados. O foco será em mercados com fundamentos econômicos que tenham mostrado crescimento consistente da população e do emprego, tipicamente mercados com tributação e legislação "pró-negócios" que atraíram empresas e migração interna da população.

6.10. O Fundo Investido não investirá, sem o consentimento por escrito dos investidores que, em conjunto, excedem 50% (cinquenta por cento) dos investimentos agregados ou sem o consentimento do comitê consultivo do Fundo Investido: (i) mais de 20% (vinte por cento) do total de contribuições dos *Limited Partners* em um único ativo; ou (ii) realizar um investimento em propriedade imobiliária localizada fora dos Estados Unidos da América (exceto indiretamente quando essa participação representar uma minoria do capital de um investimento do Fundo Investido).

6.11. O período de investimento se iniciará na data da primeira contribuição dos *Limited Partners* e se encerrará no segundo aniversário contado da data da última contribuição dos *Limited Partners*, sendo que, tal período poderá ser prorrogado uma vez por mais 12 (doze) meses, a exclusivo critério do *General Partner* e mais uma vez, por mais 12 (doze) meses, se houver o consentimento dos *Limited Partners* de acordo com o estabelecido na documentação do Fundo Investido ("Período de Investimento").

6.12. As restrições e métricas de composição do portfólio citadas neste Capítulo não serão aplicadas durante o Período de Investimento, nem serão aplicadas quando o Fundo Investido estiver em período de liquidação de seus investimentos. Violações passivas não serão consideradas violações.

## Capítulo 7 – Estrutura de Investimento

7.1. O Fundo Investido executará sua estratégia de investimento por meio de investimentos em paralelo com o Ativore Private Equity Real Estate USA Fund II LP ("Fundo US"), uma sociedade limitada constituída em Delaware com a mesma estratégia de investimento e o mesmo *Portfolio Manager* que o Fundo Investido destinado para investidores residentes fiscais americanos.

7.2. O Fundo Investido realizará todos os seus investimentos por meio de entidades legais americanas ("LLC – Limited Liability Company") independentes criadas para o projeto específico ("US Blocker").

7.3. *US Blockers* e o Fundo US farão os investimentos adquirindo outra entidade legal americana ("LLC – Limited Liability Company") independentes criadas para o projeto específico ("US Holding").

7.4. A *US Holding*, por sua vez, irá adquirir participação em veículos de investimento coletivo gerenciados pelos *Sponsors*, que alinham seus interesses com os dos investidores do ativo ao ter uma parte significativa de sua remuneração vinculada ao desempenho do investimento e ao investir seu próprio capital no negócio (*skin in the game*).

7.5. A *US Blocker* estará sujeita ao imposto de renda corporativo dos EUA e a impostos estaduais e locais aplicáveis anualmente sobre sua renda líquida.

7.6. De modo a racionalizar a carga tributária americana, o Fundo Investido investirá pelo menos 15% (quinze por cento), mas não mais que 40% (quarenta por cento), na *US Blocker* como capital próprio.



O restante será emprestado à *US Blocker* em troca de notas promissórias com pagamento de juros (“*Portfolio Loan*”).

## **Capítulo 8 – Empréstimos e Alavancagem**

8.1. O *General Partner* não pretende obter empréstimos no nível do Fundo Investido para fazer investimentos ou, de outra forma, usar alavancagem nos termos definidos na AIFMD.

8.2. Espera-se que a alavancagem seja realizada no nível dos investimentos, porém qualquer empréstimo nesse nível não deverá ser considerado alavancagem para fins de AIFMD.

8.3. O Fundo Investido pode obter empréstimos de curto prazo para atender a uma escassez temporária de liquidez e/ou para fins de gestão de caixa.

## **Capítulo 9 – Taxas dos Prestadores de Serviço**

### 9.1 Taxa do AIFM (“*AIFM Fee*”):

9.1.1 O AIFM tem o direito de receber uma remuneração pelos serviços que presta uma taxa fixa anual, a qual variará com base no NAV do Fundo Investido, conforme segue: (i) para um NAV de até EUR 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar), a Taxa do AIFM será de EUR 35.000,00 (trinta e cinco mil euros); (ii) para um NAV entre EUR 50.000.000,00 (cinquenta milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar) e EUR 100.000.000,00 (cem milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar), a Taxa do AIFM será de EUR 45.000,00 (quarenta e cinco mil euros); (iii) para um NAV entre EUR 100.000.000,00 (cem milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar) e EUR 200.000.000,00 (duzentos milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar), a Taxa do AIFM será de EUR 65.000,00 (sessenta e cinco mil euros).

9.1.2 O AIFM também cobrará uma taxa anual de manutenção de EUR 1.200,00 (mil e duzentos euros) por ativo detido pelo Fundo Investido. Além disso, serão aplicadas certas taxas fixas transacionais relacionadas a investimentos e desinvestimentos.

9.1.3 Exceto pela taxa inicial de constituição e taxas transacionais, a Taxa do AIFM será provisionada e paga trimestralmente com os ativos do Fundo Investido, em atraso.

### 9.2 Taxa do *Portfolio Management* (“*Portfolio Management Fee*”):

9.2.1 O *Portfolio Manager* tem direito a receber uma remuneração pelos serviços que presta, a ser paga mensalmente antecipadamente com os ativos do Fundo Investido, da seguinte forma: (i) da data da primeira contribuição dos investidores até o final do Período de Investimento, uma taxa de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano sobre o agregado do capital contribuído; e (ii) do final do Período de Investimento até a liquidação do Fundo Investido uma taxa 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, agregado ao capital investido determinado no momento em que o investimento foi feito e que exclui quaisquer investimentos realizados.

9.2.2 O *Portfolio Manager* pode, a seu exclusivo critério, concordar em renunciar, reembolsar ou descontar parte ou a totalidade do *Portfolio Management Fee*, bem como pode celebrar acordos com terceiros que

resultem no compartilhamento de parte ou da totalidade do *Portfolio Management Fee* com esses terceiros, desde que o *Portfolio Management Fee* seja arcado pelo *Portfolio Manager* a partir de suas próprias taxas, receitas ou ativos.

### 9.3 Taxa do Depositário (“*Depositary Fee*”):

9.3.1 O Depositário tem o direito de receber pelos serviços que presta uma taxa anual, a qual variará com base no NAV do Fundo Investido, conforme segue (“Taxa do Depositário”): (i) para um NAV de até EUR 100.000.000,00 (cem milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar), a Taxa do Depositário será calculada à taxa de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) do NAV; (b) para um NAV superior a EUR 100.000.000,00 (cem milhões de euros, ou o valor equivalente em dólar), a Taxa do Depositário será calculada à taxa de 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) do NAV.

9.3.1 Não obstante o exposto acima, a Taxa do Depositário será, em qualquer caso, de no mínimo EUR 30.000,00 (trinta mil euros).

9.3.1 A Taxa do Depositário será calculada com base no último NAV disponível e paga mensalmente em atraso com os ativos do Fundo Investido, por meio de fatura, embora certas taxas relacionadas a transações sejam provisionadas e pagas periodicamente.

### 9.4 Taxa de Administração (“*Administration Fee*”):

9.4.1 O administrador do Fundo Investido tem o direito de receber uma remuneração pelos serviços que presta, conforme segue: (i) uma taxa fixa mínima anual no valor de EUR 30.000,00 (trinta mil euros); e (b) uma taxa variável com base no NAV do Fundo Investido, conforme segue: (i) para um NAV de até USD 100.000.000,00 (cem milhões de dólares), uma taxa variável de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento); (ii) Para um NAV superior a USD 100.000.000,00 (cem milhões de dólares), uma taxa variável de 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento).

9.4.2 A taxa de administração do Fundo Investido será provisionada trimestralmente e paga semestralmente em atraso com os ativos do Fundo Investido, embora certas taxas relacionadas a transações sejam provisionadas e pagas periodicamente.

## **Capítulo 10 – Distribuições**

10.1. O caixa distribuível do Fundo Investido será distribuído da seguinte forma:

(i) Retorno das Contribuições de Capital: Primeiramente, 100% (cem por cento) para os *Limited Partners* até que tais *Limited Partners* recebam um valor igual à soma de todas as suas contribuições de capital;

(ii) Retorno Preferencial de 12%: Em segundo lugar, 100% (cem por cento) para os *Limited Partners* até que (A) o excesso das distribuições cumulativas para esses *Limited Partners*, de acordo com a seção 10.1(i) anterior, sobre (B) as contribuições de capital agregadas desses *Limited Partners* sejam iguais a um retorno cumulativo de 12% (doze por cento) ao ano, composto anualmente;

(iii) Divisão 85/15: Posteriormente, 85% (oitenta e cinco por cento) para os *Limited Partners* e 15% (quinze por cento) para o *General Partner*.

10.2. As distribuições a *Limited Partners* que foram admitidos no Fundo Investido após a data da primeira contribuição (“*Limited Partners adicionais*”) serão feitas proporcionalmente entre: (i) o valor de tais contribuições de capital de *Limited Partners* adicionais; e (ii) o valor das contribuições de capital dos *Limited Partners* anteriores (se houver) mais juros a uma taxa de 12% (doze por cento) ao ano (em uma base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias), líquida de distribuições anteriores, calculada a partir das datas em que tais valores foram pagos ao Fundo Investido até a data em que as contribuições de capital de *Limited Partners* adicionais foram pagas.

## **Capítulo 11 – Disposições Gerais sobre o Fundo Investido**

11.1. O Fundo Investido é supervisionado nos termos da legislação local vigente, possuindo administrador, gestor, custodiante ou prestadores de serviços que desempenham funções equivalentes, são capacitados, experientes, de boa reputação e devidamente autorizados a exercer suas funções por supervisor local.

11.2. O Fundo Investido possui periodicidade de cálculo do valor da cota compatível com a liquidez oferecida aos Cotistas da Classe Única, nos termos de seu regulamento.

11.3. O Fundo Investido tem suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente, além de possuir política de controle de riscos e limites de exposição ao risco de capital compatíveis com a Política de Investimento da Classe Única.

11.4. O Fundo Investido irá arcar com despesas diretamente relacionadas às suas operações e atividades, incluindo, entre outras: tributos e taxas aplicáveis; custos com registros, publicações e envio de relatórios; honorários de auditoria e advocacia; emolumentos por operações com ativos; manutenção de ativos decorrentes de execuções; seguros dos ativos; gastos com assembleias e exercícios de voto; despesas com liquidação, registro e custódia de ativos; taxas de administração, gestão e distribuição; conforme estabelecido em seus documentos de constituição.

## **Capítulo 12 – Fatores de Riscos Específicos ao Fundo Investido**

- a. *O Fundo Investido não tem histórico operacional e sua administração tem um histórico limitado na operação de fundos imobiliários.*

O Fundo Investido e o *General Partner* são entidades recém-constituídas e, portanto, não têm histórico operacional sobre o qual os Investidores em potencial possam avaliar o desempenho provável do Fundo Investido. Além disso, os diretores do *Portfolio Manager* têm apenas um histórico limitado no que diz respeito à gestão de fundos de investimento imobiliário, o que dificulta os julgamentos com base no desempenho passado. O Fundo Investido não pode garantir que será lucrativo ou que o *General Partner* ou o *Portfolio Manager* serão capazes de desempenhar suas respectivas funções com sucesso. Um investidor não poderá avaliar a natureza e os termos em que o Fundo Investido adquirirá ativos específicos ao determinar se deve investir no Fundo Investido. As determinações para investir devem, portanto, ser feitas principalmente com base na avaliação do investidor sobre os objetivos e operações propostos para o Fundo Investido e as capacidades de sua administração. O Fundo Investido terá discricionariedade completa e muito ampla em relação aos investimentos que adquirirá e à composição relativa desses

investimentos quanto ao valor agregado e tipo, sujeito às restrições limitadas estabelecidas nos documentos do Fundo Investido e no Acordo de Sociedade Limitada.

b. *O Fundo Investido depende dos Sponsors.*

O Fundo Investido espera investir principalmente por meio de parcerias, sociedades de responsabilidade limitada, *joint ventures* e/ou outros veículos administrados por terceiros. O Fundo Investido depende dos esforços da administração de tais entidades para a tomada de todas as decisões financeiras, estratégicas e operacionais. Como resultado, os riscos aqui descritos em relação ao *General Partner* e ao *Portfolio Manager* são igualmente aplicáveis a esses gerentes terceirizados. O Fundo Investido ou o *General Partner* e o *Portfolio Manager* podem ou não ter a capacidade de votar, aprovar decisões importantes ou influenciar a gestão, operações ou financiamento de tais veículos, mas espera-se que o Fundo Investido seja um investidor minoritário. A capacidade do Fundo Investido de fazer distribuições em dinheiro para seus *Limited Partners* e atingir seus objetivos financeiros depende em grande parte do desempenho de tal gestão. A perda dos serviços de gestão de tais veículos por qualquer motivo, incluindo demissão, morte ou invalidez, pode ter um efeito adverso no Fundo Investido e em seu desempenho. Além disso, o Fundo Investido não manterá seguro de vida de pessoas chave para esses gerentes terceirizados. O *General Partner* e/ou o *Portfolio Manager* terão autoridade, mas nem sempre terão a oportunidade ou a capacidade de negociar a remuneração, indenização e outros termos aos quais a administração de terceiros estará sujeita. O Fundo Investido também pode conceder direitos de aprovação sobre algumas ou todas as categorias de investimentos a um ou mais investidores ou seus representantes.

c. *Os investimentos em joint ventures ou co-investimentos representam um risco adicional.*

O Fundo Investido espera investir principalmente por meio de parceria, sociedade de responsabilidade limitada ou *joint venture* e/ou outros acordos de veículos, com terceiros, *Limited Partners* ou com Afiliadas do *Sponsor*. No caso de um investimento conjunto ou coinvestimento, é possível que um coproprietário ou coempreendedor possa falir, ter interesses econômicos ou outros que sejam inconsistentes com os interesses do Fundo Investido ou estar em posição de tomar medidas contrárias às instruções ou objetivos do Fundo (e dar origem a um possível maior risco de litígio). Além disso, um coproprietário ou coempreendedor pode ter certos direitos de gestão ou aprovação (ou gestão de controle) que podem inibir a capacidade do Fundo Investido de tomar as ações desejadas. Tais dificuldades podem aumentar a possibilidade de inadimplência decorrente de contratos que afetem os investimentos. O Fundo Investido não pode garantir que quaisquer coproprietários ou coempreendedores cumprirão adequadamente suas obrigações com relação aos investimentos ou empréstimos.

Para fins de clareza, o termo “Afiliada” no documento do Fundo Investido significa: (a) no caso de uma empresa: (i) qualquer empresa que seja sua controladora direta ou indireta, ou subsidiária, ou subsidiária direta ou indireta dessa controladora; ou (ii) uma empresa (ou subsidiária direta ou indireta de uma empresa) ou outra entidade legal que controle ou seja controlada pela pessoa em questão; (b) no caso de um indivíduo, o cônjuge, descendentes diretos e ascendentes de qualquer grau, e qualquer empresa diretamente ou indiretamente controlada por essa pessoa e seus associados, conforme o significado do item (a) desta definição; ou (c) no caso de uma entidade que não seja uma empresa, os membros e qualquer empresa diretamente ou indiretamente controlada por essa pessoa e seus associados, conforme

o significado do item (a) desta definição; com exceção de, em todos os casos, qualquer empresa na qual o Fundo Investido detenha um investimento.

*d. A disponibilidade e o momento das distribuições de caixa são incertos.*

O Fundo Investido arca com sua parcela proporcional de todas as despesas incorridas por suas operações e pelas operações e transações de suas subsidiárias, que são deduzidas dos fundos de caixa disponíveis para distribuição. Além disso, o *General Partner* e/ou o *Portfolio Manager*, a seu critério, podem reter qualquer parte de tais fundos para capital de giro, incluindo, sem limitação, para reinvestimentos (sujeito aos termos do Acordo de Sociedade Limitada). Nenhuma garantia pode ser dada de que o dinheiro estará disponível para distribuição trimestralmente ou em qualquer outra periodicidade.

*e. As distribuições em dinheiro e os retornos do investimento não são garantidos.*

Não há garantia de qualquer distribuição de caixa ou retorno de investimento para os *Limited Partners*, e não há garantias, representações ou segurança de que o Fundo Investido terá fluxo de caixa positivo ou que gerará receita de aluguel suficiente para satisfazer as despesas operacionais em uma base atual. Além disso, não pode ser dada qualquer garantia de que o Fundo Investido será capaz de vender investimentos a um preço satisfatório e dentro do prazo previsto. Caso os investimentos não possam ser vendidos pelo preço alvo ou próximo a ele e dentro do período de tempo previsto, o retorno financeiro para os *Limited Partners* será afetado negativamente.

*f. O uso não especificado dos recursos limita a capacidade de um investidor de analisar esse investimento.*

Os recursos líquidos da oferta de cotas do Fundo Investido serão investidos em investimentos que não tenham sido selecionados pelo *Portfolio Manager*. Os investidores devem confiar na capacidade do *Portfolio Manager* para o investimento dos recursos levantados na oferta. Deve ser entendido que a divulgação inicial de qualquer aquisição proposta não pode ser considerada como uma garantia de que os investimentos serão adquiridos ou que as informações fornecidas sobre a aquisição proposta não serão alteradas entre a data de tal suplemento e a compra real. Não pode ser dada qualquer garantia de que o Fundo será bem sucedido na procura de investimentos adequados ou de que, se forem feitos investimentos, os objetivos do Fundo Investido serão alcançados. A falha em identificar adequadamente ou consumir investimentos afetará negativamente o crescimento do Fundo Investido, o que, por sua vez, poderá afetar adversamente os retornos do Fundo Investido e resultar em perdas para os *Limited Partners* do Fundo Investido.

*g. O Fundo é controlado pelo General Partner.*

Os *Limited Partners* não terão o direito de controlar os assuntos do Fundo Investido. Os negócios do Fundo Investido geralmente serão administrados pelo *General Partner* e/ou seus agentes (incluindo o *Portfolio Manager*), que terão discricção significativa na gestão dos negócios do Fundo Investido. Os direitos e obrigações dos *Limited Partners* estarão sujeitos às limitações estabelecidas nos documentos do Fundo Investido e no Acordo de Parceria Limitada e, exceto pelos direitos especificamente reservados a eles pelo Acordo de Parceria Limitada e pela lei aplicável, os *Limited Partners* não terão parte na gestão ou controle do Fundo Investido. Os *Limited Partners* têm o direito limitado de remover o *General Partner*.

b. *Há uma limitação de direitos contra o General Partner, as Afiliadas do General Partner e suas respectivas Afiliadas.*

Nenhum dos *General Partners*, das Afiliadas do *General Partner* (incluindo o *Portfolio Manager*) ou de suas respectivas Afiliadas será responsável perante o Fundo Investido ou os *Limited Partners* por perdas sofridas por tal pessoa. O Fundo Investido não poderá processar ou buscar compensação do *General Partner*, das Afiliadas do *General Partner* (incluindo o *Portfolio Manager*) ou de suas respectivas Afiliadas na medida em que o Fundo Investido as exima de responsabilidade, o que pode aumentar os custos do Fundo Investido e afetar adversamente sua lucratividade.

i. *É prevista a indenização do General Partner, Afiliadas da Ativore e suas respectivas Afiliadas.*

O Fundo Investido indenizará o *General Partner*, o *Portfolio Manager*, as Afiliadas da Ativore e suas respectivas Afiliadas e qualquer um de seus respectivos executivos, diretores, proprietários ou funcionários contra qualquer responsabilidade decorrente de atividades realizadas em nome do Fundo Investido, exceto se for constatado como resultado de fraude real e intencional, negligência grave (conforme definido e/ou interpretado de acordo com as leis de Delaware, EUA) ou má conduta intencional. Não obstante o acima exposto, tais pessoas não terão qualquer responsabilidade pessoal perante o Fundo Investido, qualquer *Limited Partner* ou qualquer uma de suas Afiliadas, exceto na medida em que a perda ou dano seja atribuível à fraude real e intencional de tal pessoa. O Fundo Investido pode incorrer em custos se for obrigado a indenizar qualquer pessoa ou entidade, caso em que a lucratividade do Fundo Investido será afetada adversamente.

j. *A falha em levantar fundos significativos pode significar diversidade limitada.*

Se o Fundo Investido não conseguir levantar substancialmente mais do que o valor mínimo da oferta de suas cotas ou se um ou mais investidores não financiarem suas obrigações, o Fundo Investido poderá fazer menos investimentos, resultando em menos diversificação em termos do número de investimentos possuídos. Nesse caso, a probabilidade de que o desempenho de qualquer propriedade reduza materialmente a lucratividade geral do Fundo Investido aumentará.

k. *O Fundo Investido pode investir em ativos problemáticos.*

O Fundo Investido pode fazer investimentos em ativos inadimplentes ou outros ativos problemáticos que envolvam um grau significativo de risco financeiro e não pode haver garantia de que os objetivos de investimento do Fundo Investido serão realizados a partir de tais investimentos. Os investimentos que operam em modos de recuperação ou sob as leis de proteção contra falência podem, em certas circunstâncias, estar sujeitos a responsabilidades potenciais adicionais, incluindo subordinação equitativa e/ou rejeição de reivindicações ou responsabilidade do credor que podem afetar adversamente o investimento do Fundo Investido. Além disso, sob certas circunstâncias, os pagamentos ao Fundo Investido (e distribuições pelo Fundo Investido a seus *Limited Partners*) podem ser recuperados se tais pagamentos ou distribuições forem posteriormente determinados como transferências fraudulentas ou pagamentos preferenciais de acordo com as leis aplicáveis de falência, insolvência ou similares.

*l. Pode haver falta de oportunidades de investimento adequadas.*

Não pode haver garantia de que haverá um número suficiente de oportunidades de investimento adequadas para permitir que o *Portfolio Manager* invista todo o capital do Fundo Investido. A atividade de identificar, completar e realizar uma oportunidade de investimento atraente é altamente competitiva e envolve um alto grau de incerteza. O crescimento e a lucratividade de médio e longo prazo dependerão da capacidade de identificar e adquirir ativos com sucesso a preços comercialmente razoáveis, nas localizações geográficas apropriadas e com prazos que atendam às metas de lucratividade. No entanto, a capacidade de adquirir ativos em tais condições e com tais características pode ser afetada negativamente pela disposição dos vendedores de ativos de vendê-los a preços comercialmente viáveis, pela disponibilidade de financiamento para adquiri-los, pelos requisitos regulatórios, incluindo aqueles relacionados ao zoneamento, densidade habitacional/comercial e meio ambiente e outras condições de mercado. Além disso, uma recuperação do mercado imobiliário nos Estados Unidos e o surgimento de concorrentes com modelo e estratégia de negócios semelhantes podem levar ao aumento da demanda no setor imobiliário, o que pode dificultar a aquisição de ativos adequados a preços comercialmente viáveis e pode levar a um aumento nos custos de aquisição de ativos. Se a disponibilidade de ativos adequados se tornar limitada, o crescimento poderá ser significativamente limitado, o número de transações potenciais poderá ser reduzido e os custos poderão ser substancialmente aumentados, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos negócios, resultados operacionais, condições financeiras ou perspectivas.

## **Riscos Relacionados aos Imóveis**

*m. Riscos Gerais.*

Os investimentos em imóveis ou veículos intermediários com exposição a imóveis ou ao setor imobiliário estão sujeitos a vários riscos, incluindo mudanças adversas nas condições econômicas nacionais e internacionais, condições adversas do mercado local, mudanças na oferta ou demanda por propriedades concorrentes, a condição financeira de inquilinos, compradores e vendedores de propriedades, mudanças na disponibilidade de financiamento de dívida, mudanças nas taxas de juros, taxas de câmbio, impostos imobiliários e outras despesas operacionais, possíveis regulamentações sobre controle de aluguel, leis e regulamentos ambientais, leis de zoneamento e planejamento e outras regras governamentais e políticas fiscais, preços de energia, mudanças na popularidade relativa de certos tipos de propriedades, riscos devido à dependência do fluxo de caixa, riscos e problemas operacionais decorrentes da presença de certos materiais de construção, bem como casos fortuitos, perdas não seguráveis, guerra, terrorismo e outros fatores que estão além do controle do *General Partner*, do *Portfolio Manager*, do Fundo Investido ou de seus respectivos agentes. Muitos desses fatores podem causar flutuações nos preços de venda, volumes de vendas, taxas de ocupação, recebíveis de aluguel e despesas operacionais, causando um efeito negativo no valor das propriedades e nos retornos dos investimentos. Alguns ativos do Fundo Investido podem estar expostos ou podem se tornar inesperadamente inadimplentes por vários motivos. Historicamente, o setor imobiliário experimentou flutuações e ciclos significativos no valor e as condições do mercado local podem resultar em reduções no valor dos interesses imobiliários. A recente crise de liquidez e recessão econômica afetou fortemente o mercado imobiliário em muitos países, inclusive nas áreas em que o Fundo Investido fará investimentos. Todas as classes de imóveis experimentaram uma diminuição

substancial no valor nesses períodos e é difícil prever quando e em que medida o valor se recuperará. Os investimentos inadimplentes podem exigir uma quantidade substancial de negociações ou reestruturações, o que pode implicar, entre outras coisas, uma redução substancial no valor de tal ativo e pode impactar no valor da participação no veículo intermediário relevante. Mesmo que um investimento esteja funcionando conforme o esperado, existe o risco de que, após o vencimento do financiamento, o refinanciamento não esteja disponível.

*n. Limitações da Due Diligence.*

Antes de fazer um investimento, o *Portfolio Manager* avaliará a solidez das propriedades subjacentes e quaisquer outros fatores que acredite serem relevantes para o desempenho do investimento. Ao fazer a avaliação e conduzir a devida diligência habitual, o *Portfolio Manager* contará com os recursos disponíveis e, em alguns casos, com investigações de terceiros. Não pode haver garantia de que o processo de due diligence do *Portfolio Manager* descobrirá todos os fatos relevantes que seriam relevantes para uma decisão de investimento.

*o. Baixos níveis de ocupação ou esforços mal sucedidos de reposicionamento, redensolvimento ou arrendamento podem afetar adversamente o desempenho do Fundo.*

Se os inquilinos dos investimentos não renovarem ou prorrogarem seus contratos de arrendamento ou se os inquilinos rescindirem seus contratos de arrendamento, os resultados operacionais dos investimentos poderão ser materialmente afetados adversamente pela perda de receita e possível aumento nas despesas operacionais não reembolsadas pelos inquilinos. O Fundo Investido não pode garantir que os investimentos serão substancialmente ocupados com aluguéis satisfatórios. A capacidade dos investimentos de fazer os pagamentos necessários sobre os empréstimos e fazer distribuições será afetada negativamente se os investimentos não gerarem receita líquida de aluguel suficiente. Os fatores que podem impactar a geração de receita líquida de aluguel incluem os seguintes itens: a condição dos mercados imobiliários locais; aumento da concorrência de varejistas baseados na Internet; despesas de aluguel, incluindo impostos imobiliários e serviços públicos, que permanecem fixas mesmo quando a renda diminui; economias locais, regionais e nacionais; a capacidade do Fundo Investido de fornecer manutenção, gestão e seguro suficientes para os investimentos; e a atitude dos inquilinos sobre a atratividade, segurança e conveniência dos investimentos e suas áreas circundantes.

*p. Riscos de desenvolvimento, construção e renovação.*

O Fundo Investido investirá em determinados projetos de desenvolvimento. As propriedades de desenvolvimento envolvem mais risco do que as propriedades nas quais o desenvolvimento foi concluído. As propriedades de desenvolvimento não geram receita operacional enquanto os custos são incorridos para desenvolver as propriedades e também podem gerar certas despesas, incluindo impostos sobre a propriedade e seguros. Os projetos de desenvolvimento estão sujeitos aos riscos gerais associados à construção e desenvolvimento, que incluem (sem limitação) (a) o Fundo Investido pode não conseguir prosseguir com um desenvolvimento porque não pode obter financiamento em condições favoráveis e/ou porque pode ser incapaz de celebrar acordos de subcontratação em termos comerciais aceitáveis ou de forma alguma; (b) o Fundo Investido pode incorrer em custos de construção para um



empreendimento que exceda suas estimativas originais devido ao aumento dos custos de material, mão de obra ou outros, o que pode tornar a conclusão do empreendimento antieconômica, pois pode não ser capaz de aumentar os aluguéis ou o preço de venda para compensar o aumento de tais custos; (c) o Fundo Investido pode incorrer em despesas inesperadas devido a acidentes de construção e responsabilidade civil, o que pode tornar o desenvolvimento antieconômico; (d) o Fundo Investido pode ser incapaz de obter, ou enfrentar atrasos na obtenção, das licenças e autorizações necessárias de uso do solo, construção, ocupação, meio ambiente e outras licenças e autorizações governamentais, o que pode resultar em aumento de custos decorrentes de atrasos na construção e operação e pode resultar no abandono total de suas atividades pelo Fundo Investido em relação a um empreendimento; (e) o Fundo Investido pode ser incapaz de concluir a construção, locação ou venda de um empreendimento dentro do prazo, o que pode resultar em aumento dos custos de serviço da dívida, construção ou renovação e que pode permitir que os concorrentes celebrem contratos de arrendamento com inquilinos que o Fundo Investido visava ou abram um empreendimento comercial, residencial ou outro empreendimento antes do Fundo Investido; o que pode ter um efeito negativo na capacidade do Fundo Investido de vender o empreendimento concluído; (f) o Fundo Investido pode vender ou arrendar empreendimentos de varejo, escritórios, residenciais ou outros empreendimentos desenvolvidos abaixo dos preços de venda ou taxas de aluguel esperados; (g) o Fundo Investido pode enfrentar atrasos imprevistos na construção devido a fatores fora de seu controle, como atrasos causados por contaminação do solo anteriormente desconhecida, ou restituição e outras reivindicações de terceiros, ou violação ou insolvência do contratado, que podem ter um impacto significativo nos orçamentos e cronogramas de desenvolvimento e que, por sua vez, podem ter um efeito prejudicial na viabilidade ou comercialização do desenvolvimento. Em particular, as mudanças arbitrárias na legislação de habilitação, como zoneamento e leis ambientais, após a aquisição de um local podem causar sérios atrasos ou frustrar totalmente o desenvolvimento; (h) o Fundo Investido depende da qualidade e do desempenho oportuno das atividades de construção por empreiteiros terceirizados. As reclamações podem ser feitas contra o Fundo Investido pelo governo local e autoridades de zoneamento ou por terceiros por danos pessoais e defeitos de projeto ou construção. Estes sinistros podem não ser cobertos pelo seguro de responsabilidade profissional dos empreiteiros ou dos arquitetos e consultores. Essas reivindicações podem dar origem a responsabilidades significativas; e (i) a indústria da construção pode, de tempos a tempos, registrar preços flutuantes e escassez no fornecimento de matérias-primas, bem como escassez de mão-de-obra e outros materiais. A incapacidade de obter quantidades suficientes de matérias-primas e de reter empreiteiros eficientes em termos aceitáveis para o Fundo Investido pode resultar em atraso na construção do projeto e aumentar o orçamento do projeto e, conseqüentemente, pode ter um efeito adverso material nos resultados das operações do Fundo Investido. A ocorrência de um ou mais desses fatores pode afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais do Fundo Investido.

*q. Valores brutos estimados de desenvolvimento ("GDVs").*

Estimar o valor futuro da propriedade é inerentemente subjetivo devido à natureza individual de cada propriedade e é fortemente afetado por condições de mercado mais amplas. Fatores como mudanças nos requisitos regulatórios e nas leis aplicáveis (incluindo regulamentos de construção e ambientais, tributação e planejamento), políticas de transporte e infraestrutura, condições políticas, condição dos mercados

financeiros, condição financeira de clientes ou potenciais compradores, regimes fiscais aplicáveis e flutuações nas taxas de juros e inflação também contribuem para a incerteza e a potencial volatilidade das avaliações prospectivas. Os GDVs estimados relativos aos empreendimentos planejados são apenas estimativas e são apurados com base em suposições (como demanda por residências, escritórios, preço médio de venda, aumentos de preços e número presumido de unidades dentro dos empreendimentos) que podem ser imprecisas. Não há garantia de que os GDVs estimados relativos aos desenvolvimentos propostos reflitam os preços de venda reais que serão alcançados. Qualquer falha na venda de tantas unidades quanto o previsto, ou na venda de unidades ou propriedades ao preço de venda esperado, pode afetar os GDVs estimados. Não pode haver garantia de que as avaliações de terrenos ou ativos nas demonstrações financeiras ou estimativas de GDV para ativos e empreendimentos propostos refletirão os preços reais de venda alcançados do próprio terreno ou de quaisquer empreendimentos construídos nele ou simplesmente no setor imobiliário ou ativos. Qualquer um dos fatores acima pode ter um efeito adverso relevante no desempenho do Fundo Investido, resultados operacionais, condições financeiras ou perspectivas.

*r. Subjetividade e incerteza das avaliações imobiliárias.*

A avaliação de imóveis e, portanto, a avaliação de qualquer título subjacente relacionado aos investimentos do Fundo Investido é inerentemente subjetiva devido, entre outros fatores, à natureza individual de cada propriedade, sua localização e o preço de venda futuro esperado ou receitas de aluguel dessa propriedade em particular. Como resultado, as avaliações dos ativos imobiliários subjacentes aos investimentos do Fundo Investido estão sujeitas a um certo grau de incerteza e são feitas com base em premissas que podem não se mostrar precisas, particularmente em períodos de volatilidade ou baixo fluxo de transações no mercado imobiliário relevante. Além disso, quaisquer avaliações refletirão apenas em sua data, e a volatilidade do mercado desde a data de tais avaliações e a longo prazo pode causar variações significativas no valor do imóvel, potencialmente para o lado negativo.

*s. Mudanças no mercado imobiliário dos Estados Unidos.*

Os ativos imobiliários do Fundo Investido estarão localizados exclusivamente nos Estados Unidos da América. A realização de um investimento no Fundo Investido depende, portanto, da condição geral do mercado imobiliário nos Estados Unidos em geral e nos Estados relevantes em particular. O mercado imobiliário é geralmente cíclico e afetado por mudanças nas condições econômicas gerais. A economia dos EUA passou por graves dificuldades como resultado da crise financeira global que começou em 2007. O mercado imobiliário dos EUA experimentou quedas significativas nos volumes de preços e vendas, refletindo, entre outras coisas, a incerteza na economia dos EUA, níveis mais baixos de confiança do consumidor e diminuição da acessibilidade da habitação. No caso de outra desaceleração econômica prolongada que afete o mercado imobiliário dos EUA em geral, pode haver um declínio na demanda por propriedades, o que, por sua vez, pode levar a um declínio no preço médio de venda dos ativos e no valor do portfólio. Qualquer um dos itens acima pode ter um efeito adverso relevante nos negócios, resultados operacionais, condições financeiras ou perspectivas do Fundo Investido.

*t. Custos imprevistos.*

Custos imprevistos durante a execução de projetos podem surgir devido a vários fatores, incluindo: aumento dos custos de aquisição em relação a novos terrenos ou ativos; erros, omissões e outros fatores humanos (incluindo os de prestadores de serviços, alta administração e pessoal-chave, se houver); aumento do custo das matérias-primas (como concreto e aço); escassez de mão de obra ou aumento no custo da mão de obra; eventos que afetam os contratados, como insolvência; aumento no custo de empreiteiros e serviços profissionais; ou condições técnicas e de solo imprevistas (por exemplo, a presença de artefatos arqueológicos ou características geológicas imprevistas). Os custos são estimados antes do início de um projeto com base em certas suposições, estimativas e julgamentos, que podem acabar se revelando imprecisos. Além disso, se as estimativas ou cotações de custos de um empreiteiro ou fornecedor estiverem incorretas, o Fundo Investido poderá incorrer em custos adicionais ou ser obrigado a adquirir produtos e serviços a um preço mais alto do que o previsto, bem como enfrentar atrasos nos projetos se a estimativa estiver incorreta por uma margem grande o suficiente para que o projeto seja melhor atendido encontrando um empreiteiro ou fornecedor alternativo. Quaisquer custos imprevistos decorrentes da execução dos projetos de desenvolvimento do Fundo Investido, ou a falha em gerenciá-los de forma eficaz, podem resultar em perdas ou lucros menores do que o previsto ou causar atrasos materiais, o que pode ter um efeito adverso relevante nos negócios, resultados operacionais, condições financeiras ou perspectivas do Fundo Investido.

*ii. Os Investimentos estão sujeitos a riscos relacionados a direitos.*

O Fundo Investido ou um veículo de investimento por meio do qual ele investe estará sujeito a uma ampla variedade de leis e regulamentos federais, estaduais e locais que regem o uso da terra e o processo de direito e permissão. A conformidade com essas leis e regulamentos exigirá o gasto de tempo e dinheiro consideráveis. O não cumprimento pode levar a atrasos na conclusão ou à não conclusão das melhorias pretendidas em um investimento e pode exigir mudanças dispendiosas.

## **Passivos de Investimentos**

*v. Passivos em entidades adquiridas.*

O Fundo Investido pode precisar fazer investimentos adquirindo participação, direta ou indiretamente, em veículos intermediários gerenciados pelos *Sponsors* (“Empresas de Portfólio”) com passivos não divulgados ou não apurados embutidos em tais empresas. Além disso, as propriedades que o Fundo Investido adquire podem estar sujeitas a passivos contingentes. Essas responsabilidades podem ser materiais e podem incluir responsabilidades associadas a litígios pendentes, investigações regulatórias ou ações ambientais, entre outras coisas. Na medida em que esses passivos são realizados, eles podem afetar adversamente o valor do investimento. O Fundo Investido procurará obter proteção contratual adequada, mas a obtenção de proteção abrangente e a eficácia e aplicabilidade de tal proteção não podem ser garantidas. Se forem identificados passivos materiais em propriedades adquiridas após uma aquisição e as reivindicações contratuais contra o vendedor não forem bem-sucedidas, os negócios, os resultados das operações ou a condição financeira do Fundo Investido podem ser afetados adversamente de forma material.

*w. Financiamento.*

O setor imobiliário é intensivo em capital e requer despesas iniciais significativas para adquirir Empresas de Portfólio ou ativos, como terrenos, e para realizar atividades de desenvolvimento ou gerenciamento. Essa alavancagem pode ter consequências negativas, incluindo o seguinte: (a) a capacidade do investimento de obter financiamento adicional para capital de giro, despesas de capital ou outros fins pode ser prejudicada no futuro; (b) certos empréstimos podem ser a taxas de juros variáveis, o que exporá o investimento ao risco de aumento das taxas de juros; e (c) a alavancagem substancial pode limitar a flexibilidade do investimento para se ajustar às mudanças nas condições econômicas ou de mercado, reduzir sua capacidade de resistir a pressões competitivas, torná-lo mais vulnerável a uma desaceleração nas condições econômicas gerais ou locais e aumentar substancialmente o risco de perda.

*x. Os empréstimos obtidos pelos investimentos do Fundo Investido podem proibir o pagamento antecipado ou exigir pagamentos adicionais.*

Os empréstimos imobiliários obtidos no nível de investimento podem proibir o pagamento antecipado antes do vencimento ou em alguma data anterior. Se um investimento procurou pagar voluntariamente um empréstimo, pode ser necessário fazer um pagamento de compensação ao credor. O pagamento de compensação destina-se a fornecer ao credor uma quantia em dinheiro que renderia um valor comparável aos pagamentos de juros devidos sobre o empréstimo até o vencimento. Se as taxas de juros caíssem antes do descumprimento, o pagamento do desinvestimento geralmente seria maior; se as taxas de juros aumentassem, o pagamento de compensação geralmente seria menor. A incapacidade de pagar antecipadamente os empréstimos por vários anos e os pagamentos de invalidez descritos acima podem afetar negativamente o investimento conforme contemplado, embora um comprador qualificado aprovado por um credor possa assumir um empréstimo.

*y. Pode haver insuficiência de financiamento disponível para os projetos.*

O Fundo Investido investe seus próprios recursos para adquirir ativos. Porém, financiamentos são também utilizados, cuja disponibilidade, especialmente para aquisição de terras e financiamento de desenvolvimento, pode ser limitada regional ou nacionalmente. Os credores podem exigir maiores quantias de capital para investir em um projeto pelos mutuários em conexão com novos empréstimos e a concessão de empréstimos existentes ou taxas de juros mais altas. Além disso, se for procurado financiamento adicional para financiar operações por meio dos mercados de capitais, a volatilidade contínua nestes mercados pode restringir o acesso a esse financiamento. Se o financiamento obtido não for suficiente para cobrir o capital planejado e outras despesas, a aquisição de ativos adicionais ou o desenvolvimento do banco de terrenos existente pode não ser viável. Além disso, se não for possível obter financiamento para a aquisição de ativos ao abrigo de contratos de aquisição relevantes, podem ser incorridos em sanções contratuais, taxas e despesas acrescidas decorrentes da amortização da diligência devida e dos custos pré-aquisição. Qualquer dificuldade em obter capital suficiente para as despesas planejadas também pode causar atrasos no projeto e tais atrasos podem resultar em um aumento no custo. Qualquer um ou mais dos eventos anteriores podem ter um efeito adverso relevante no desempenho do Fundo Investido.

D



**APÊNDICE I DA CLASSE ÚNICA - SUBCLASSE A**

**D**

**Vigente em 23 de dezembro de 2024.**



## **APÊNDICE I DA CLASSE ÚNICA SUBCLASSE A**

Este instrumento constitui o Apêndice nº I (“Apêndice I”) referente à Subclasse A de Cotas da Classe Única de emissão da CLASSE ÚNICA DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe Única” e “FUNDO”, respectivamente), administrado pelo Banco Daycoval S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“ADMINISTRADOR”), emitida nos termos do regulamento do FUNDO, devidamente registrado perante a CVM (“Regulamento” e “Subclasse A”, respectivamente), a qual terá as características abaixo.

Os termos iniciados em maiúscula e não definidos de outra forma neste Apêndice I terão os significados a eles atribuídos no Regulamento e no seu Anexo I.

### **Capítulo 1 – Características da Subclasse:**

- 1.1. Público-Alvo: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 1.2. Prazos e condições de aplicação, amortização e resgate: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.

### **Capítulo 2 – Remuneração dos Prestadores de Serviços:**

- 2.1. Taxa de Administração: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 2.2. Taxa de Gestão: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 2.3. Taxa Máxima de Distribuição: Taxa cobrada da Subclasse A, representativa do montante para remuneração dos distribuidores, equivalente a 1,5% (um e meio por cento) a.a. sobre o patrimônio líquido da Subclasse A, com provisionamento diário e base de cálculo em “D-1”, pelo serviço de distribuição contínua prestada pelo distribuidor.
  - 2.3.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.3 acima, no âmbito de cada oferta de Cotas da Subclasse A, poderá ser cobrado da Subclasse A o percentual adicional de até 3% (três por cento) sobre o valor aportado por Cotistas da Subclasse A, a ser pago ao distribuidor contratado para intermediar a oferta de Cotas da Subclasse A.
- 2.4. Taxa de Ingresso: Não aplicável.

2.5. Taxa de Saída: Não aplicável.

D





**APÊNDICE II DA CLASSE ÚNICA - SUBCLASSE B**

**D**

**Vigente em 23 de dezembro de 2024.**



**APÊNDICE II DA CLASSE ÚNICA  
SUBCLASSE B**

Este instrumento constitui o Apêndice nº II (“Apêndice II”) referente à Subclasse B de Cotas da Classe Única de emissão da CLASSE ÚNICA DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe Única” e “FUNDO”, respectivamente), administrado pelo Banco Daycoval S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“ADMINISTRADOR”), emitida nos termos do regulamento do FUNDO, devidamente registrado perante a CVM (“Regulamento” e “Subclasse B”, respectivamente), a qual terá as características abaixo.

Os termos iniciados em maiúscula e não definidos de outra forma neste Apêndice II terão os significados a eles atribuídos no Regulamento e no seu Anexo I.

**Capítulo 1 – Características da Subclasse:**

- 1.1. Público-Alvo: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 1.2. Prazos e condições de aplicação, amortização e resgate: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.

**Capítulo 2 – Remuneração dos Prestadores de Serviços:**

- 2.1. Taxa de Administração: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 2.2. Taxa de Gestão: Conforme descrito no Anexo I do Regulamento.
- 2.3. Taxa Máxima de Distribuição: Não será cobrada Taxa Máxima de Distribuição da Subclasse B.
- 2.4. Taxa de Ingresso: Não aplicável.
- 2.5. Taxa de Saída: Não aplicável.