

Regulamento

ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO
CNPJ nº 38.251.875/0001-39

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), e pela parte geral e o Anexo Normativo I da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “CVM” e “Resolução 175”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	10 (dez) anos, a contar do início das atividades do Fundo.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”, ou “Prestador de Serviço Essencial”).
Gestor	Ativore Gestora De Recursos Ltda , inscrito no CNPJ sob o nº 33.754.914/0001-05, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 17.635, de 20 de janeiro de 2020 (“GESTOR” ou “Prestador de Serviço Essencial” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Exercício Social	Encerramento no último dia útil do mês de setembro de cada ano.

1.2 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira; e (vii) fatores de risco.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais 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 do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou de classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e)

Regulamento

ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO

CNPJ nº 38.251.875/0001-39

formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais 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, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à classe de cotas, na forma prevista na Resolução 175 e alterações posteriores.

- 4.1.1** A convocação ocorrerá, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data da realização da assembleia, exclusivamente por meio eletrônico.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** O quórum para aprovação é de maioria simples dos votos dos presentes, independentemente da matéria.
- 4.1.7** As deliberações relativas exclusivamente às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria.

4.3 Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Regulamento

ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO

CNPJ nº 38.251.875/0001-39

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO- RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Regime de Classes	As cotas do FUNDO são de classe única.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	10 (dez) anos, a contar do início das atividades da classe.
Categoria	Fundo de investimento financeiro.
Tipo	Multimercado.
Objetivo	O objetivo da classe é o retorno do capital investido por meio da valorização de suas cotas no longo prazo, por meio da aplicação de seus recursos. A classe aplicará seus recursos de forma preponderante em cotas de emissão do Ativore Private Equity Real Estate Fund USA LP ("Fundo Investido"), constituído sob as Leis das Ilhas Cayman, administrado pela Ativore GP Management LTD ("General Partner"), sociedade de responsabilidade limitada constituída sob as leis das Ilhas Cayman e subsidiária do GESTOR, e gerido pelo GESTOR, na qualidade de Investment Manager do Fundo Investido. O Fundo Investido tem por objetivo, nos termos de seus documentos constitutivos, gerar rentabilidades ajustadas ao risco que sejam atraentes e com geração de fluxo de caixa, notadamente por meio de uma carteira de investimentos imobiliários nos Estados Unidos, diversificada por região, tipo de propriedade e perfil de risco, usando sofisticados modelos de balanceamento de carteiras O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia do FUNDO ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor profissional.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("CUSTODIANTE").
Controladoria e Escrituração	ADMINISTRADOR.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas desta classe deverão ser aprovadas pela assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	A assembleia especial de cotistas poderá aprovar a concessão de direito de preferência aos cotistas em novas emissões por ela deliberadas, bem como os seus termos e condições. Exceto se de outra forma aprovada pela assembleia especial de cotistas, o exercício do direito de preferência deverá ser comunicado ao ADMINISTRADOR em até 10 (dez) dias contados do comunicado de início da nova emissão de cotas.
Negociação	As cotas não poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou entidade de balcão organizado.
Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante termo de cessão e transferência, ou por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como nas hipóteses previstas na Resolução 175 e alterações posteriores. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
Cálculo do Valor da Cota	As cotas terão o seu valor calculado diariamente. O valor da cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas, apurados, ambos, no encerramento do dia.
Feridos	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Distribuição de Proventos	A classe de cotas incorporará ao seu patrimônio líquido os juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos que integrem a sua carteira.
Utilização de Ativos Financeiros na Integralização, Resgate e Amortização	Para a integralização, resgate e amortização, serão utilizados ativos financeiros, devendo ser analisados e aprovados para aporte/resgate pelos Prestadores de Serviços Essenciais, débito e crédito em conta corrente ou qualquer outro sistema de liquidação que venha a ser criado, legalmente reconhecido e admitido pelos Prestadores de Serviços Essenciais.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

3.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

3.2 A distribuição de cotas de classe fechada deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

3.3 Não é admitida nova distribuição de cotas de classe fechada antes de encerrada a distribuição anterior de cotas da mesma classe ou subclasse.

3.4 O valor de cada emissão de cotas e as condições de integralização seguirão o disposto no documento de aceitação da oferta de cotas da classe fechada a ser assinado pelo Cotista, conforme definido na Assembleia de Cotistas que deliberou a emissão.

3.5 A amortização de cotas será sempre efetuada de forma proporcional entre principal e rendimentos, a exclusivo critério do GESTOR.

3.6 A amortização de cotas será feita, semestralmente e abrangerá todas as cotas, sendo caracterizada pelo pagamento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas mediante rateio das quantias a serem distribuídas sem redução do número de cotas emitidas.

3.7 A assembleia especial de cotistas poderá deliberar, a qualquer tempo, sobre a liquidação antecipada da classe de cotas, bem como sobre a forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, observado que caso a liquidação antecipada seja aprovada, o ADMINISTRADOR deverá promover a divisão do patrimônio da classe entre os cotistas desta classe de cotas, na proporção de suas cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de realização da referida assembleia.

3.8 – O valor de cada cota na primeira emissão será de R\$ 1,00 (um real) e nas emissões subsequentes será utilizado o valor da cota do dia da efetiva disponibilidade dos recursos na conta corrente da Classe (D+0), desde que respeitado o horário máximo fixado, periodicamente, pela ADMINISTRADORA.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

4.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores.

- 4.1.1** A convocação ocorrerá, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data da realização da assembleia, exclusivamente por meio eletrônico.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** O quórum para aprovação é de maioria simples dos votos dos presentes, independentemente da matéria.
- 4.1.7** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria

4.3 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 – REMUNERAÇÃO

5.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe de cotas para remunerar os seus prestadores de serviços (base 252 dias):

TAXA	BASE DE CÁLCULO E PERCENTUAL
Taxa Global	1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da classe, reteada entre os prestadores de serviços da classe. Remuneração mínima mensal: R\$ 3.093,00 (três mil e noventa e três reais), podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M, a critério do ADMINISTRADOR.
Taxa Máxima Global	À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

A descrição completa da Taxa Global aplicável à Classe, bem como sua segregação, já está disponível no site do gestor, no seguinte link: <https://www.ativore.com/private-equity-real-estate-fund-br/>. Após o prazo regulatório previsto no Código ANBIMA de Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros, a segregação da remuneração passará a constar na Plataforma de Transparência de Taxas. Para

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço após esse prazo, acesse www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos .	
Taxa Máxima de Custódia	0,03% (três centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da classe.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa de Performance	Não há

CAPÍTULO 6 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

6.1 A classe de cotas poderá aplicar seus recursos em qualquer ativo financeiro permitido pela regulamentação em vigor e pelo presente Anexo, bem como em ativos financeiros negociados no exterior, desde que tenham a mesma natureza econômica de tais ativos.

6.2 A Classe aplicará seus recursos de forma preponderante em cotas de emissão do *Ativore Private Equity Real Estate Fund USA LP* ("Fundo Investido"), constituído sob as Leis das Ilhas Cayman, administrado pela Ativore GP Management LTD ("*General Partner*"), sociedade de responsabilidade limitada constituída sob as leis das Ilhas Cayman e subsidiária do **GESTOR**, e gerido pelo **GESTOR**, na qualidade de *Investment Manager* do Fundo Investido.

6.2.1 Adicionalmente, a classe também poderá aplicar seus recursos em ativos financeiros e operações nos mercados de juros, câmbio, ações, commodities e dívida, utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto nos mercados à vista quanto nos mercados de derivativos, observada a regulamentação aplicável e o disposto neste Regulamento. a classe poderá se utilizar, entre outros, de mecanismos de hedge, operações de arbitragem e alavancagem para alcançar seus objetivos. A exposição da Classe dependerá, entre outros fatores, da liquidez e volatilidade dos mercados em que estiver atuando.

6.2.2 O Fundo Investido terá um período de subscrição de 18 (dezoito) meses e um período de investimento de 3 (três) anos, ambos contados a partir da data do primeiro fechamento de subscrições (*initial closing*) do Fundo Investido ("Período de Subscrição do Fundo Investido" e "Período de Investimento do Fundo Investido", respectivamente). Durante o Período de Investimento do Fundo Investido, a classe poderá aplicar seus recursos, a critério do **GESTOR**, de forma integral ou predominante em ativos financeiros ou operações que não sejam as cotas de emissão do Fundo Investido, observados em qualquer caso a regulamentação aplicável e o disposto neste Regulamento.

6.2.3 O Fundo Investido tem por objetivo, nos termos de seus documentos constitutivos, gerar rentabilidades ajustadas ao risco que sejam atraentes e com geração de fluxo de caixa, notadamente por meio de uma carteira de investimentos imobiliários nos Estados Unidos, diversificada por região, tipo de propriedade e perfil de risco, usando sofisticados modelos de balanceamento de carteiras, conforme melhor detalhado no Capítulo 9 deste Regulamento.

6.2.4 Nos termos previstos na regulamentação em vigor, a classe poderá aplicar ilimitadamente seus recursos em ativos no exterior, conforme descrito neste Regulamento.

6.3 A política de investimento e limites para composição e diversificação da carteira da classe de cotas seguem dispostos nas tabelas a seguir.

6.4 A classe de cotas obedecerá aos seguintes limites em relação ao seu patrimônio líquido:

LIMITES POR EMISSOR

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>EMISSION</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)	<u>PERCENTUAL CONJUNTO</u> (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas)
a) Instituição Financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, exceto aquelas listadas nesta tabela	Sem limites	Sem Limites
b) Ativos emitidos por companhia aberta, exceto aqueles listados nesta tabela	Sem limites	
c) Sociedade de propósito específico que seja subsidiária integral de companhia securitizadora registrada na categoria S2	Vedado	
d) Pessoas naturais	Vedado	Vedado
e) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM	Sem Limites	Sem Limites
f) Renda Variável (ações e certificados de depósito de ações admitidos à negociação em mercado organizado; bônus e recibos de subscrição admitidos à negociação em mercado organizado; cotas de classes tipificadas como "ações"; ETF de ações; BDR-Ações; e BDR-ETF de ações)	Sem Limites	
g) Fundos de Investimento	Até 100%	
h) União Federal	Sem Limites	
i) Ativos financeiros de emissão do GESTOR e companhias integrantes de seu grupo econômico	Sem Limites	
j) Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico, contanto que integrem índice IBOVESPA	Sem Limites	
k) Cotas de fundos de investimento administrados pelo GESTOR ou partes relacionadas	Até 100%	
l) Ações de emissão do GESTOR e de companhias integrantes de seu grupo econômico	Vedado	Vedado

LIMITES POR MODALIDADE DE ATIVO FINANCEIRO

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

<u>ATIVO</u>	<u>PERCENTUAL INDIVIDUAL</u>	<u>PERCENTUAL EM CONJUNTO</u>
a) Títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos	Sem Limites	Sem Limites
b) Ouro financeiro, desde que negociado em mercado organizado		
c) Bônus e recibos de subscrição, cupons e quaisquer outros ativos decorrentes dos valores mobiliários referidos acima		
d) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinadas ao público em geral		
e) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) destinados exclusivamente a investidores qualificados		
f) Cotas de fundos de investimento em índices - ETF		
g) BDR-Ações, BDR-Dívida Corporativa e BDR-ETF e Ações		
h) Títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e operações compromissadas lastreadas nesses títulos	Vedado	Vedado
i) Notas promissórias, debêntures, notas comerciais e certificados de depósito de valores mobiliários, desde que tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
j) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC		
k) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cuja política de investimentos admita a aplicação em direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175		
l) Ativos, perfeitamente fungíveis de uma única emissão de valores mobiliários, desde que essa aplicação em específico constitua a política de investimento da classe e os ativos	Vedado	Vedado

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

tenham sido emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública		
m) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	Sem Limites	Sem Limites
n) Valores mobiliários representativo de dívida de emissão de companhia não registrada na CVM	Até 50%	
o) Certificados de recebíveis		
p) Cotas de fundos de investimento registrados com base no Anexo Normativo I da Resolução 175 (fundos de investimento financeiros - FIF) e destinados exclusivamente a investidores profissionais	Sem Limites	
q) Certificados de recebíveis cujo lastro seja composto por direitos creditórios não-padronizados, conforme definidos na Resolução 175	Até 50%	
r) Cotas de fundos de investimento em participações – FIP, classificados como “entidade de investimento”	Sem Limites	
s) Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – FIAGRO	Vedado	
t) Cotas de FIAGRO cujas políticas de investimento admitam a aquisição de direitos creditórios não-padronizados	Vedado	
u) Títulos e contratos de investimento coletivo	Vedado	Vedado
v) Criptoativos	Vedado	Vedado
w) Valores mobiliários emitidos por meio de plataformas eletrônicas de investimento participativo, desde que sejam objeto de escrituração realizada por escriturador autorizado pela CVM	Vedado	Vedado
x) Cotas de outros fundos de investimento regulamentados pela CVM que não os constantes nesta tabela	Sem limites	Sem limites
y) CBIO e créditos de carbono	Vedado	Vedado
z) Outros ativos financeiros não previstos nos itens “k” ao “y”.	Vedado	Vedado

6.5 A classe de cotas respeitará ainda os seguintes limites:

Características Adicionais Aplicáveis à Carteira

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

	PERCENTUAL (em relação ao patrimônio líquido da classe de cotas) OU LIMITAÇÃO
a) OPERAÇÕES EM MERCADO DE DERIVATIVOS	EM VALORES SUPERIORES AO SEU PATRIMÔNIO, SEM LIMITES PRÉ-ESTABELECIDOS.
b) ATIVOS FINANCEIROS CLASSIFICADOS COMO CRÉDITO PRIVADO	ATÉ 50%
c) ATIVOS FINANCEIROS NEGOCIADOS NO EXTERIOR	SEM LIMITES
d) OPERAÇÕES QUE GEREM ALAVANCAGEM AO FUNDO	SIM
e) RISCO DE CAPITAL	ATÉ 100%
f) Emprestar ativos financeiros	Até 100%
g) Tomar ativos financeiros em empréstimo	Sem limites

6.6 A classe de cotas poderá, a critério do GESTOR, contratar quaisquer operações onde figurem como contraparte direta ou indiretamente o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou as suas empresas controladoras, controladas, coligadas e/ou subsidiárias sob controle comum, bem como quaisquer carteiras, fundos de investimento e/ou clubes de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, GESTOR, ou pelas demais pessoas acima referidas.

6.7 As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da ADMINISTRADORA, do GESTOR, nem de nenhum mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO 7 – TRIBUTAÇÃO

7.1 O GESTOR, na definição da composição da carteira da classe, buscará perseguir o **tratamento tributário de longo prazo** segundo classificação definida para fundos de investimento pela regulamentação vigente.

Operações da carteira:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira da classe são isentas do Imposto sobre a Renda ("IR") e estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	
Os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no último dia útil dos meses de maio e novembro no caso de cobrança semestral ("Come-Cotas") e na amortização de cotas, conforme as seguintes alíquotas regressivas em função do prazo de aplicação:	
Período da aplicação:	<u>Alíquotas de Longo Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

De 181 a 360 dias	20,0%
De 361 a 720 dias	17,5%
Acima de 720 dias	15,0%
Come-Cotas	15,0%

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTA CLASSE TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO quando a composição da carteira de títulos tenha prazo médio igual ou superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

Caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, a carteira do FUNDO for classificada como de Curto Prazo, como tal entendendo-se aquela cuja composição de títulos tenha prazo médio igual ou inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o IRF será cobrado às seguintes alíquotas:

Período da aplicação:	<u>Alíquotas de Curto Prazo</u>
Até 180 dias	22,5%
Acima de 180 dias	20,0%
Come-Cotas	20,0%

Cobrança do IRF:	Na hipótese de resgate das cotas por ocasião do encerramento do prazo de duração da classe de cotas ou sua liquidação, o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas à alíquota aplicável com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira da classe e no prazo de aplicação na classe pelo cotista. A cobrança do imposto será realizada pela retenção de parte do valor resgatado.
------------------	---

Amortização de Cotas:	O IRF deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, na proporção da parcela amortizada, à alíquota aplicável com base no prazo médio dos títulos componentes da carteira da classe e no prazo de aplicação na classe pelo cotista, às alíquotas regressivas descritas à hipótese de resgate das cotas, definidas em função do prazo do investimento do cotista respectivo. Por ocasião de cada amortização de cotas, será apurada e aplicada alíquota complementar de IRF entre aquela utilizada na modalidade "come-cotas" e aquela aplicável segundo o período de aplicação.
-----------------------	--

II. IOF/TVM:	Resgates e alienações ocorridos em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas sofrerão tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto é de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com uma tabela regressiva. Ele começa limitado a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação e chega a zero para resgates a partir do 30º (trigésimo) dia da data da aplicação.
--------------	---

7.2 Aporte de ativos financeiros

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.2.1 O aporte de ativos financeiros na classe única de cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043 de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

7.2.2 Por ocasião do aporte, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

7.3 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO e não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

7.4 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

CAPÍTULO 8 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

8.1 A carteira da classe de cotas está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à classe de cotas e aos cotistas.

8.2 Os fatores de risco ora descritos levam em consideração a carteira da classe de cotas, bem como a carteira de eventuais fundos investidos, e podem ser consultados no link do website descrito adiante.

8.3 O GESTOR e o ADMINISTRADOR podem utilizar métricas para aferir o nível de exposição da classe de cotas aos riscos, conforme mencionados no link do website descrito adiante.

8.3.1 Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a classe de cotas se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas.

8.4 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:

8.4.1 **Risco de Mercado:** Os ativos componentes da carteira da Classe e dos Fundos Investidos, inclusive os títulos públicos, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos da Classe e dos Fundos Investidos. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

8.4.2 **Risco de Crédito:** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira da Classe e dos Fundos Investidos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes da Classe e/ou dos Fundos Investidos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/ou contrapartes de transações da Classe e/ou dos Fundos Investidos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. A Classe e o Fundo Investido poderão ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe e/ou dos Fundos Investidos, estes poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

- 8.4.3 Resgate e Liquidez das Cotas: A Classe**, constituído nos termos de um regime de condomínio fechado, não permite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será feita conforme previsto neste Regulamento. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito subdesenvolvido no Brasil, e os Cotistas que desejarem retirar seus investimentos da Classe correm o risco de não conseguir negociar suas Cotas no mercado secundário devido à possível ausência de compradores interessados. Assim, em virtude da liquidez reduzida das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em vender suas Cotas ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.
- 8.4.4 Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental:** A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR** tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, que poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira da Classe e da Classe Investida e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos dos regates. Ainda, a Classe estará sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e àquelas praticadas pelos governos dos países em que a Classe e o Fundo Investido realizarem investimentos. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais dos Fundos Investidos e da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe Investida e da Classe. Qualquer deterioração na economia dos países em que a Classe e/ou o Fundo Investido venham a investir, ou recessão e o impacto dessa deterioração ou recessão nos demais países em que a Classe possuir investimentos (diretamente ou indiretamente) podem ter efeito negativo na rentabilidade e performance da Classe e da Classe Investida.
- 8.4.5 Risco Cambial:** A Classe 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 poderão apresentar variação negativa, com a consequente possibilidade de perda do capital investido.
- 8.4.6 Risco Regulatório:** As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis à Classe, seus ativos financeiros e à Classe Investido, 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 pela Classe e/ou pela Classe Investido.
- 8.4.7 Risco de Mercado Externo:** A Classe poderá investir seu patrimônio líquido em ativos financeiros negociados no exterior e, consequentemente, as performances da Classe e da Classe Investida podem ser afetadas por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais eles invistam ou, ainda, pelo risco cambial acima indicado. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho da Classe. As operações poderão ser realizadas em bolsas de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistema de registro, de custódia ou de liquidação financeira 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 operações cursadas em tais países e nem, tampouco, sobre a igualdade de condições de acesso aos mercados locais. Além dos riscos ligados as condições econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos da Classe e da Classe Investida forem realizados, os investimentos feitos no exterior estão expostos a riscos certos riscos que podem ser – (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência e alfândega. Apesar do **GESTOR** levar esses fatores em consideração na realização dos investimentos da Classe e da Classe Investida, não há garantia de que o **GESTOR** avaliará esses riscos adequadamente. Além disso, o valor dos investimentos da Classe e da Classe Investida em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Embora o **GESTOR** possa tentar realizar estratégias de proteção (*hedge*) contra riscos de variação cambial, não há certeza de que esse *hedge* será eficaz ou eficiente em termos de custo, assim o **GESTOR** pode decidir por não realizar *hedge* ou por realizá-lo parcialmente.

8.4.8 Risco de Concentração: Em razão da política de investimento da Classe e da Classe Investida, a carteira da Classe poderá estar exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. A concentração dos investimentos, nos quais o **FUNDO** aplica seus recursos, em determinado(s) emissor(es), pode aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos mencionados acima, ocasionando volatilidade no valor de suas cotas. Embora a diversificação seja um dos objetivos da Classe, não há garantia do grau de diversificação que será obtido, seja em termos geográficos ou de tipo de ativo financeiro, ainda que os limites estabelecidos pela regulamentação sejam devida, e plenamente, observados.

8.4.9 Dependência do GESTOR: A gestão da carteira da Classe e a sua performance dependerão em larga escala das habilidades e *expertise* do grupo de profissionais do **GESTOR**. A perda de um ou mais executivos do **GESTOR** poderá ter impacto significativo nos negócios e na performance financeira da Classe. O **GESTOR** também pode se tornar dependente dos serviços de consultores externos e suas equipes. Se esses serviços se tornarem indisponíveis, o **GESTOR** pode precisar recrutar profissionais especializados, sendo que poderá enfrentar dificuldades na contratação de tais profissionais.

8.4.10 Riscos dos investimentos realizados pela Classe Investido:

a. A Classe está sujeito a riscos imobiliários e gerais, decorrentes da avaliação dos ativos da Classe Investida.

O **FUNDO** estará sujeito a riscos de movimentações nos mercados locais onde o Fundo Investido detém ativos, e movimentações nos mercados internacionais, a conjuntura econômica mundial, e as taxas de juros, uma vez que tais variáveis podem ter um impacto negativo substancial no valor dos ativos da Classe Investida e nas oportunidades de investimentos em geral. Adicionalmente a Classe estará sujeito a riscos geralmente incidentes sobre as propriedades imobiliárias nas quais o Fundo Investido tem participação, incluindo: (a) mudanças nas condições econômicas ou locais; (b) mudanças na oferta ou demanda por propriedades similares ou concorrentes na área; (c) falências, dificuldades financeiras ou inadimplência de inquilinos ou outras partes; (d) aumentos nos custos operacionais, como impostos e seguros; (e) a incapacidade de atingir ocupação prevista a taxas de aluguel adequadas para produzir rentabilidades adequadas;

(f) períodos de altas taxas de juros e oferta monetária reduzida; (g) excesso de oferta de imóveis para aluguel na região; (h) responsabilidade por perdas não seguradas resultantes de desastres naturais ou

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

outros perigos; (i) responsabilidade por riscos ambientais; e (j) alterações nas leis tributárias, imobiliárias, ambientais, de zoneamento ou outras leis ou regulamentos. Por essas e outras razões, não há garantia de que a Classe seja rentável ou que gere retornos financeiros satisfatórios (ou quaisquer retornos) aos investidores.

- b. O sucesso econômico de um investimento no Fundo Investido depende diretamente dos resultados das operações dos investimentos.*

Flutuações nas taxas de vacância, calendários de aluguel e despesas operacionais podem afetar adversamente os resultados operacionais ou levar a que a venda ou o refinanciamento dos investimentos não sejam atrativos. A Classe e o Fundo Investido não podem garantir que certas premissas sobre os níveis futuros de ocupação dos investimentos, custos de reposicionamento de investimentos no mercado, ou custos futuros da operação dos investimentos sejam precisas. Tais pressupostos incluem mas não estão limitados a: validade, aplicabilidade e continuidade dos contratos de aluguel; taxas de vacância para imóveis semelhantes aos investimentos; recursos financeiros de pesquisa e níveis de aluguel similares aos investimentos; mudanças adversas nas tendências da população local, condições de mercado, rendimentos da vizinhança, condições econômicas e sociais locais; oferta e demanda de propriedades; concorrência de características similares; taxa de juros; alíquotas de impostos imobiliários, regras de controle, regulamentos e políticas fiscais; promulgação de leis desfavoráveis sobre imóveis, controle de aluguel, leis ambientais ou zoneamento, leis sobre materiais perigosos; perdas não seguradas; e efeitos da inflação.

- c. O modelo de negócios da Classe Investida depende da disponibilidade de financiamento institucional ao nível do Investimento.*

A capacidade da Classe Investida de adquirir, operar e vender investimentos e alcançar o desempenho financeiro pretendido, depende, em grande medida, da capacidade dos investimentos de obter financiamento em valores e termos favoráveis e que permitam alavancagem com juros razoáveis. A Classe Investido depende, portanto dos mercados de capitais nos Estados Unidos, que podem apresentar desafios na obtenção de financiamento em condições favoráveis. A volatilidade do mercado pode influir no desempenho financeiro da Classe Investida.

- d. Concentrações de investimentos em tipos de propriedades sujeitam o Fundo Investido a um risco de declínio em indústrias e/ou empresas particulares.*

Uma eventual concentração em tipos de propriedades mantidos pela Classe Investido pode aumentar o risco de declínio da geração e manutenção de demanda em tal setor ou em negócios correlacionados.

- e. Concentrações geográficas de investimentos podem aumentar riscos.*

A concentração de investimentos em uma região específica torna o desempenho da Classe Investida mais sensível às condições econômicas, imobiliárias, ambientais e sociais, ou eventos não sistêmicos na região onde estão imóveis. Qualquer condição ou evento adverso nos Estados Unidos pode ter um efeito adverso relevante sobre seus Investimentos e causar danos aos investidores.

- f. Pode haver uma falta de oportunidades de investimento adequadas.*

As contribuições de capital serão investidas em ativos que não serão identificados antes do aporte do investidor da Classe Investida. Não há garantias de que haja um número suficiente de oportunidades de investimento adequadas para permitir que a Classe Investido invista todo o seu capital. Riscos semelhantes existem no nível do investimento. A atividade de identificar e realizar uma oportunidade de investimento atraente é altamente competitiva e envolve um alto grau de incerteza.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

g. O Fundo Investido competirá com outros por investimentos.

O Fundo Investido enfrentará concorrência por investimentos imobiliários de indivíduos, corporações e outras entidades envolvidas em atividades de investimento imobiliário, muitas das quais com maiores recursos financeiros que a Classe Investido. A competição por investimentos pode ter o efeito de aumentar os custos e reduzir os retornos para os investidores. Riscos semelhantes existem no nível de investimentos em relação aos investimentos da Classe.

h. Os empréstimos obtidos pelos investimentos da Classe Investida podem proibir o pagamento antecipado ou exigir pagamentos adicionais.

Os empréstimos imobiliários obtidos pelos empreendimentos nos quais o Fundo Investido tem participação podem proibir pagamentos antecipados, antes do vencimento do empréstimo. Se um empreendimento procurar pagar antecipadamente um empréstimo, pode ser necessário fazer um pagamento de garantia ao credor. O pagamento da garantia é destinado a fornecer ao credor uma quantia em dinheiro que ganharia uma quantia comparável aos pagamentos de juros devidos pelo empréstimo até o vencimento. A incapacidade de pagar antecipadamente os empréstimos por vários anos e os pagamentos de garantias descritos acima podem impactar adversamente o Fundo Investido.

i. Endividamentos e alavancagem podem afetar adversamente os lucros da Classe.

Os investimentos da Classe Investida podem ser significativamente alavancados. Tal alavancagem pode ter consequências negativas, incluindo as seguintes: (a) a capacidade do investimento de obter financiamento adicional para capital de giro; (b) certos empréstimos podem estar em taxas de juros variáveis, o que expõe o investimento ao risco de aumento das taxas de juros; e (c) alavancagem substancial pode limitar a flexibilidade do investimento para se adaptar às mudanças nas condições econômicas ou de mercado, reduzir sua capacidade de suportar pressões competitivas, torná-lo mais vulnerável a uma desaceleração nas condições econômicas gerais ou locais e aumentar substancialmente o risco de perda.

j. Se o pagamento da dívida a instituições financeiras não for efetuado, a Classe poderá perder seus investimentos.

Os empréstimos obtidos de instituições financeiras para financiar a aquisição de investimentos serão, na maioria dos casos, garantidos por uma primeira hipoteca sobre investimentos. Se os pagamentos do serviço da dívida não forem feitos conforme necessário, um credor poderá encerrar o investimento que está protegendo sua dívida. Isso pode fazer com que a Classe Investido perca parte ou todo o seu investimento, o que por sua vez afetaria adversamente o desempenho financeiro da Classe.

k. Os credores podem exigir cláusulas restritivas.

Os instrumentos de empréstimo podem conter cláusulas financeiras e outras cláusulas restritivas que limitarão a capacidade da Classe Investida de, entre outras coisas, tomar empréstimos adicionais ou fazer distribuições a investidores.

l. Altas taxas de hipoteca podem dificultar o financiamento ou refinanciamento dos investimentos da Classe Investida, o que pode reduzir a quantidade de distribuições em dinheiro que a Classe pode fazer.

Se os empréstimos hipotecários não estiverem disponíveis a taxas razoáveis, um investimento poderá não conseguir ser financiado, refinanciado no vencimento do empréstimo ou refinanciado em condições favoráveis. Se as taxas de juros forem mais altas após o refinanciamento da dívida, a receita ou o ganho seria reduzido. Um empreendimento pode não conseguir refinar sua dívida em momentos apropriados, o que pode resultar em execução da hipoteca subjacente. Se algum desses eventos ocorrer, o fluxo de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

caixa será reduzido. Isso, por sua vez, prejudicaria materialmente os resultados das operações da Classe Investida e reduziria o caixa disponível para distribuição aos investidores.

m. Os acordos de compra de propriedades podem trazer prejuízos à Classe Investido.

Após a aquisição de um Investimento, a Classe Investido (ou um Investimento Relacionado a Imóveis ou Investimento da Classe) poderá ser afetado pelas condições do empreendimento que não foram descobertas durante o período de *due diligence*/auditoria do imóvel. O custo de passivos, obrigações de fazer, embargos, multas de qualquer natureza e/ou reparos inesperados/trabalhos de correção pode ser material e, portanto, teriam efeito adverso na condição financeira e nos resultados das operações da Classe Investida. Adicionalmente, as transações de aquisição de investimentos podem exigir depósitos e custos a serem incorridos pela Classe Investido que não podem ser reembolsados se essas transações não se concretizarem.

n. Perdas não seguradas podem gerar prejuízos à Classe Investido.

Embora o Fundo Investido pretenda contratar seguros abrangentes sobre os Investimentos, há certos riscos que podem não ser cobertos. Se determinado evento excludente de cobertura ocorrer ou causar danos ou destruição a um investimento, a Classe Investido poderá sofrer perdas financeiras.

o. O Fundo Investido estará sujeito a uma ampla variedade de leis e regulamentos federais, estaduais e locais nos EUA que regem o uso da terra e o processo de concessão e permissão.

O cumprimento dessas leis e regulamentos exigirá o gasto de tempo e dinheiro consideráveis. O descumprimento pode ter como consequência a aplicação de multas, obrigações de fazer, condenações e atrasos na conclusão de obras, ou à não conclusão das melhorias pretendidas para um investimento.

p. Riscos Ambientais.

Ativos Imobiliários podem estar sujeitos a diversos regimentos, regras e regulamentações ambientais. Determinados regimentos, regras e regulamentações podem resultar na responsabilização, inclusive objetiva, da Classe Investida ao pagamento de multas ambientais ou obrigações de fazer, que podem afetar negativamente o Fundo Investido.

q. Os investimentos em empreendimentos conjuntos representam risco adicional.

O Fundo Investido espera investir principalmente por meio de parcerias, sociedades de responsabilidade limitada, copropriedade, ou acordos de joint venture, ou parceiros. No caso de um investimento conjunto, é possível que um coproprietário ou co-empresendedor encontre condições ou esteja em posição de agir de maneira contrária à da Classe, instruções ou objetivos (e dar origem a um possível maior risco de litígio). Além disso, um coproprietário ou empresário pode ter certos direitos de gestão ou aprovação (ou gestão de controle) que podem inibir a capacidade da Classe de tomar as ações desejadas. Tais dificuldades podem aumentar a possibilidade de inadimplência decorrente de contratos que afetam os investimentos. A Classe não pode garantir que quaisquer coproprietários ou empresários cumpram adequadamente suas obrigações com relação aos investimentos ou empréstimos.

r. Baixos níveis de ocupação ou esforços malsucedidos de reposicionamento, reconstrução ou leasing podem afetar adversamente o desempenho da Classe Investida.

Se os inquilinos dos Investimentos não renovarem ou prorrogarem seus arrendamentos ou contratos, ou se os inquilinos os rescindirem, os resultados operacionais dos Investimentos poderão ser materialmente adversamente afetados pela perda de receita e possível aumento nas despesas operacionais não reembolsadas pelos inquilinos. A Classe Investido não pode garantir que os investimentos sejam

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

substancialmente ocupados com rendas satisfatórias. A capacidade da Classe Investida de efetuar pagamentos exigidos sobre os empréstimos e fazer distribuições será afetada negativamente se os Investimentos falharem em gerar renda líquida suficiente.

s. O Fundo Investido pode investir em ativos problemáticos.

O Fundo Investido pode fazer investimentos em ativos de baixo desempenho ou outros ativos problemáticos que envolvam um grau significativo de risco financeiro, não havendo garantia de que os objetivos de investimento da Classe Investida serão alcançados seus investimentos.

t. Risco de desapropriação.

Os municípios e outras subdivisões governamentais dos EUA podem, em determinadas circunstâncias, procurar adquirir imóveis pertencentes à Classe Investido por meio de processos de desapropriação. Embora esses procedimentos possam ser contestados pela Classe Investido, não há garantia de que um município ou outra subdivisão do governo dos EUA não consiga adquirir a propriedade em questão. Nesse caso, a Classe Investido pode não receber uma compensação adequada pelo imóvel desapropriado, o que poderia resultar em perdas financeiras à Classe Investido.

u. O aumento das despesas operacionais pode afetar adversamente a lucratividade.

Embora muitas despesas possam ser repassadas aos inquilinos de acordo com os termos dos contratos de arrendamento, certas despesas operacionais estão sujeitas a determinadas condições nas quais o repasse a inquilinos não é possível. Despesas adicionais e não repassáveis a inquilinos obrigarão o Fundo Investido a destinar parte de seu patrimônio líquido a seu pagamento, o que pode reduzir o montante investido e a rentabilidade da Classe Investida.

v. Risco de empresas imobiliárias não listadas.

O Fundo Investido pode, de tempos em tempos, investir em empresas imobiliárias privadas (empresas sem quaisquer valores mobiliários negociados publicamente). Ao investir em uma empresa privada, não há eficiência ou teste de mercado para determinar o preço correto dos interesses na empresa. Portanto, a Classe Investido poderia pagar mais por interesses em uma empresa privada do que seu valor intrínseco.

8.4.11 Remuneração do GESTOR e potencial conflito de interesse envolvendo a avaliação pelo GESTOR dos ativos da Classe Investida”: nos termos deste Regulamento, os prestadores de serviços da Classe, incluindo o **GESTOR**, são remunerados por meio de uma Taxa de Administração correspondente a um percentual anual incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe. Considerando a Política de Investimentos de que trata o Capítulo 6 deste Regulamento, a determinação do valor do Patrimônio Líquido da Classe encontra-se diretamente relacionada à avaliação (*valuation*) dos ativos detidos pela Classe Investido bem como à metodologia, às premissas e aos critérios adotados para tal finalidade. Conforme disposto no Anexo I ao presente Regulamento, o **GESTOR**, na qualidade de responsável pela gestão da Classe Investida (“Gestora da Classe Investida”), atua como o responsável por realizar a alocação e avaliação dos ativos que compõem a carteira da Classe Investida, 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 da Classe Investida, o que, em última análise, pode impactar o valor do Patrimônio Líquido da Classe e, consequentemente, a remuneração a que o **GESTOR** faz jus nos termos deste Regulamento.

Outros Riscos: Não há garantia de que a classe de cotas seja capaz de gerar retornos para os cotistas. Não há garantia de que os cotistas receberão qualquer distribuição da classe de cotas. Consequentemente, investimentos na classe de cotas somente devem ser realizados por investidores que possam lidar com a possibilidade de perda da totalidade dos recursos investidos.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.5 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

8.6 O GESTOR, visando proporcionar a melhor rentabilidade aos cotistas, poderá, respeitadas as limitações deste regulamento e da legislação, definir livremente o grau de concentração da carteira de aplicação da classe de cotas. Não obstante a diligência do GESTOR em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos da classe de cotas estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a riscos de crédito, que podem gerar depreciação dos ativos financeiros da carteira da classe de cotas, não atribuível a atuação do GESTOR.

CAPÍTULO 9 – DA CLASSE INVESTIDA

9.1 Objetivo da Classe Investida

9.1.1 O objetivo da Classe Investida é gerar rentabilidades ajustadas ao risco atraentes e com geração de fluxo de caixa, por meio de uma carteira de investimentos imobiliários nos Estados Unidos, diversificada por região, tipo de propriedade e perfil de risco, usando sofisticados modelos de balanceamento de carteiras.

9.1.2 O *General Partner* acredita que a estratégia e a estrutura da Classe Investida irão alcançar fluxos de caixa robustos e estáveis, crescimento de capital, baixa correlação com o mercado de capitais e eficiência tributária, além de proteção de capital para investidores estrangeiros. Abaixo estão alguns dos destaques desta estratégia:

- (i) Carteira imobiliária nos EUA diversificada por região e classe de ativos.
- (ii) Parcerias com patrocinadores locais experientes, especializados por região e tipo de propriedade.
- (iii) Buscar fluxos de caixa estáveis, ganhos de capital e baixa correlação com o mercado de capitais.
- (iv) Estratégia robusta aplicada com sucesso no passado por mais de 100 investidores relacionados ao General Partner.
- (v) Estrutura eficiente tributária, reduzindo substancialmente as despesas tributárias gerais da Classe Investida.

9.1.3 O **GESTOR**, na qualidade de responsável pela gestão da Classe Investida ("Gestora da Classe Investida"), usará a extensa rede de suas afiliadas para acessar oportunidades de investimento imobiliário privado nos Estados Unidos, principalmente por meio de veículos de investimentos coletivos gerenciados por terceiros (patrocinadores) que não são Partes Afiliadas da Gestora da Classe Investida, onde o Fundo Investido e partes afiliadas podem ou não manter o controle sobre o investimento.

9.1.4 A Gestora da Classe Investida investirá nos ativos acima referidos, diretamente ou através das subsidiárias da Classe ("Investimentos"). A Gestora da Classe Investida prevê que os retornos brutos dos Investimentos serão derivados dos fluxos de caixa líquidos gerados após o serviço da dívida dos Investimentos.

9.1.5 A Gestora da Classe Investida procurará gerar dividendos anuais de 5% a 7% do capital aportado após o período inicial de aceleração e estabilização dos ativos de cerca de 12 meses, com distribuições trimestrais. A taxa interna de retorno ("TIR") prevista é de 10% a 12% (anualizada) líquida dos impostos dos EUA (no nível da Classe Investida). Estas rentabilidades representam alvos aspiracionais e não há garantias de que tais alvos serão alcançados. Consulte "*Fatores de Risco*" indicados neste Regulamento.

9.2 Política de Investimentos da Classe Investida

9.2.1 O Fundo Investido irá se beneficiar de forte diversificação, reduzindo o risco de exposição concentrada a um mercado, sub-mercado ou conjunto de condições operacionais. A lógica de reduzir o risco equilibrando ou diversificando os investimentos imobiliários da Classe Investida

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

é compensar a eventual queda de valor (ou valor potencial) de uma das propriedades, enquanto outras continuam a produzir um bom desempenho, que ainda alcançará um resultado geral aceitável.

9.2.2 A Gestora da Classe Investida e suas afiliadas desenvolveram um modelo sofisticado de alocação de ativos com base em uma combinação de investimentos imobiliários com diferentes perfis de risco, com o objetivo de criar um portfólio imobiliário com um perfil de risco-retorno balanceado.

9.2.3 Os principais fatores de alocação de ativos são a localização da propriedade, o tipo de propriedade e a modalidade de investimento, e o *General Partner* espera criar uma carteira equilibrada com, pelo menos 10 investimentos, com base na seguinte combinação desses fatores:

(i) Modalidade de investimentos

Diferentes camadas da estrutura da pilha de capital dos investimentos imobiliários apresentam riscos e recompensas diferentes. Embora os investimentos em capital (*Private Equity* Imobiliário) sejam o principal objetivo da Classe Investida, pois geram fluxo de caixa operacional e oportunidades de ganhos de capital, o *General Partner* também alocará parte do capital da Classe Investida a investimentos em dívida privada imobiliária, geralmente considerados com menor risco devido à sua posição prioritária na estrutura de financiamento dos imóveis, mas sem acesso a ganhos de capital (apenas pagamentos de juros).

- *Private equity* imobiliário: mínimo de 70% alocado à camada de capital da estrutura de financiamento do imóvel, que gera receita operacional, mas também oferece oportunidades de ganhos de capital.
- *Private debt* imobiliário: Para alcançar maior estabilidade do fluxo de caixa, a Classe Investida pode investir até 30% de seu capital em dívida imobiliária privada (principalmente empréstimos-ponte de curto prazo), com ênfase na dívida sênior, que tem prioridade sobre o patrimônio em caso de inadimplência.

Estas alocações estarão estabilizadas ao fim do período de investimento da Classe Investida.

(ii) Categorias de investimento

O Fundo Investido perseguirá duas categorias de investimentos:

- Fundos privados discricionários: Fundo privados de investimentos imobiliários nos quais as decisões são tomadas por um patrocinador no nível da transação para as estratégias especificadas em seu mandato de investimento. A Classe Investida pode investir em Fundos Investidos discricionários administrados por patrocinadores rigorosamente selecionados e as estratégias de investimento devem se ajustar à estratégia global de investimento da Classe Investida. A alocação em Fundos Investidos privados discricionários visa aumentar a diversificação de ativos da Classe Investida.
- Propriedades ou portfólios específicos: propriedade e detenção indireta de uma participação securitizada ou outros tipos de coparticipação numa propriedade ou num portfólio de propriedades por meio de alguma forma de *joint venture* ou veículo ou arranjo de investimento em Fundo Investido conjunto. A Gestora da Classe Investida pode participar da governança do investimento (coinvestimento ou *joint venture*) ou investir como Parceiro Limitado, sem qualquer papel na governança do investimento. A Classe Investida também pode investir diretamente em propriedades específicas sem um patrocinador local ou parceiro de *joint venture*.

(iii) Tipos de propriedade

Tipos de propriedades como prédios de apartamentos, shoppings de varejo, edifícios de escritórios, armazéns, instalações industriais, auto armazéns (*self storage*), hotéis, unidades de saúde, casas para idosos e outros têm diferentes graus de correlação mútua, porque esses ativos reagem de maneira diferente a determinados eventos econômicos. O *General Partner* pretende distribuir a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

carteira da Classe Investida entre diferentes tipos de propriedades, com o objetivo de reduzir o risco e a volatilidade a longo prazo da sua carteira de investimentos.

Os investimentos serão alocados a imóveis residenciais (principalmente propriedades multifamiliares) e outros tipos de propriedades comerciais com fortes fundamentos econômicos na data da decisão de investimento (por exemplo, shoppings de varejo, edifícios de escritórios, armazéns, instalações industriais, auto armazéns (*self storage*), hotéis, serviços de saúde, moradia para idosos, etc.). Estas alocações estarão estabilizadas ao fim do período de investimento da Classe Investida.

As classes de ativos que apresentarão maiores oportunidades de aquisição a preços estressados pós-pandemia, serão justamente os que foram mais fortemente afetados pela crise: shoppings de varejo e hotéis. Apesar da abordagem conservadora adotada na composição da carteira da Classe Investida, evitando classes de ativo de maior risco, tais oportunidades, quando surgirem, serão cuidadosamente avaliadas e consideradas pela Gestora da Classe Investida, respeitada uma alocação máxima de 20% da carteira da Classe Investida a classes de ativos estressados.

(iv) Localização das propriedades

Uma vulnerabilidade comum das carteiras imobiliárias é a concentração geográfica. Apesar da profunda análise do *General Partner* sobre os fundamentos das localizações dos imóveis da Classe Investida, há sempre uma grande divergência entre os locais nos EUA com melhor e pior desempenho em um determinado período. O *General Partner* usará sua extensa rede de relacionamento de patrocinadores de investimentos imobiliários que atualmente operam em 31 estados dos EUA para criar um portfólio de investimentos diversificado regionalmente.

(v) Outros investimentos

A Gestora da Classe Investida poderá investir até 30% dos recursos da Classe Investida em outros tipos de bens imóveis que não se enquadram diretamente nas estratégias de investimento primárias da Classe Investida, conforme descrito acima, mas, no entanto, na visão da Gestora da Classe Investida, estão alinhados com a estratégia da Classe Investida de maximizar retornos ajustados ao risco, otimizando a diversificação geográfica, posição competitiva e implantação oportuna de capital (exemplos: participação em projetos de desenvolvimento, investimentos diretos em propriedades residenciais ou propriedades comerciais triple net). Quando o Fundo Investido aloca capital a veículo de investimento imobiliário, a Gestora da Classe Investida pode não controlar os investimentos feitos pelo gestor deste veículo. Este investimento pode representar uma oportunidade atraente, mesmo que alguns de seus investimentos subjacentes possam não se enquadrar diretamente nas estratégias de investimento primário da Classe Investida.

Ao fazer um investimento, o *General Partner* determinará de boa-fé se o programa de investimentos do veículo subjacente é substancialmente consistente com as estratégias de investimento primárias da Classe Investida (nesse caso, não conta para o limite de 30%) ou se o Investimento da Classe Investida deve contar em direção ao limite de 30%. A Classe Investido poderá, periodicamente, reter caixa e investir em valores mobiliários equivalentes a dinheiro e outros investimentos de curto prazo para investimento futuro, pagamento de despesas ou outros fins.

(vi) Estratégia de saída

Como se espera que a maioria dos investimentos da Classe Investida tenha um componente de valor agregado, o imóvel geralmente é vendido assim que as melhorias forem concluídas para monetizar o mais rapidamente possível os ganhos de capital. Alternativamente, o patrocinador da transação pode optar por operar a propriedade aprimorada com o objetivo de gerar fluxo de caixa por um período de tempo. O período de retenção da maioria dos investimentos da Classe Investida é de quatro (4) a sete (7) anos quando o período de desinvestimento começará. O investidor recebe a sua parte nos rendimentos líquidos da liquidação de cada Investimento até que todos os ativos da Classe Investida sejam liquidados. Os investidores devem, no entanto, reconhecer que os Investimentos não são ativos líquidos e que a disposição dos mesmos em um momento inoportuno não seria do melhor interesse dos investidores; portanto, o patrocinador da transação (que na maioria dos casos não é afiliado da Gestora da Classe Investida) normalmente tem o direito, de continuar a deter investimentos, se a venda não for do melhor interesse de seus investidores. Como

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

o Fundo Investido se concentra em propriedades com fluxo de caixa, o investidor deve continuar recebendo seus fluxos de caixa até que o ativo seja liquidado. A Gestora da Classe Investida antecipa que o prazo de encerramento da Classe Investida será de 7 a 10 anos, tendo como limite máximo 13 anos. A Gestora da Classe Investida considera que a flexibilidade em relação à data de saída é do melhor interesse dos investidores e é uma vantagem importante deste Fundo Investido. O patrocinador das transações e o *General Partner* da Classe Investida têm fortes incentivos para alinhar o tempo de saída com a maximização da TIR (sem pressão para vender), pois uma parte significativa de sua remuneração baseada em incentivos só começa depois que o investidor recebe de volta seu capital inicial e um retorno preferencial.

- (vii) Ferramentas de Investimento utilizadas pela Classe Investida: Assessorando cerca de 100 famílias de alta renda desde 2012 em portfólios imobiliários personalizados nos EUA, a Ativore Consulting, afiliada do **GESTOR**, tem vasta experiência nesse segmento e desenvolveu um sofisticado conjunto de ferramentas de investimento, construído em torno das seguintes estratégias, que sustentarão o desenvolvimento da carteira imobiliária da Classe Investida:

- (viii) Segmento intermediário:

A meta da Classe Investida são propriedades residenciais e comerciais do segmento intermediário (em geral, entre US \$ 3.000.000 e US \$ 100.000.000), onde existem mais ineficiências do mercado e, portanto, mais oportunidades para criar valor. Nesse segmento, as propriedades são grandes demais para investidores individuais, mas ainda pequenas para investidores institucionais como Real Estate Investment Trusts (REITs).

- (ix) Mercados secundários e terciários de alto crescimento:

Os mercados primários (por exemplo, Nova York, São Francisco e Miami) são muito competitivos, potencialmente exportados e lucrativos. A Classe Investida visualiza tipicamente mercados secundários e terciários relevantes (por exemplo, Atlanta, Dallas, Phoenix), com fortes fundamentos do lado da demanda, com projeções de forte crescimento demográfico e crescimento do emprego.

- (x) Fluxo de caixa e oportunidades de agregação de valor:

O Fundo Investido terá como alvo, imóveis operacionais, porém com desempenho abaixo do seu potencial, onde os patrocinadores locais podem maximizar o fluxo de caixa por meio de melhorias de capital direcionadas e de melhorias nos processos e sistemas após a aquisição. Os patrocinadores gerenciam as propriedades adquiridas (diretamente ou por subcontratação) com um nível de sofisticação e tecnologia que pode não estar disponível para investidores menos profissionais. Essa é uma estratégia defensiva em comparação com a construção imobiliária, pois o fluxo de caixa e o investimento em valor agregado atuam como proteção contra desacelerações econômicas.

- (xi) Co-investimento com patrocinadores especializados:

O setor imobiliário é um negócio local e especializado. A Gestora da Classe Investida usará sua extensa rede para acessar investimentos "off-market" gerados por patrocinadores locais de private equity imobiliário e private debt imobiliário que normalmente: possuem profundo conhecimento dos mercados locais, são especializados em tipos de ativos específicos e estratégias de investimento, têm forte histórico de performance, tem "skin in the game" (investindo, por exemplo, entre 2% e 30% de seus próprios Fundo Investidos nos ativos) e possuem equipes profissionais para identificação e aquisição dos imóveis. Também se espera que eles se envolvam ativamente no monitoramento e gerenciamento dos ativos e na implementação de estratégias de valor agregado (aumento de valor dos ativos por ações proativas de melhorias nos imóveis).

9.3 Restrições de Investimento da Classe Investida.

Ressalvadas as hipóteses de aprovações do conselho consultivo da Classe Investida, composto por 3 (três) a 5 (cinco) investidores da Classe Investida e eleitos pelo *General Partner*, a Classe Investida (a) não investirá mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em um único ativo, ou (b) adquirir

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ATIVORE PRIVATE EQUITY IMOBILIÁRIO EUA I FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

participação em imóvel localizado fora do território dos EUA (com exceção de aquisições indiretas, onde o Fundo Investido possua participação minoritária no ativo).

9.4 Estrutura Offshore da Classe Investida

A estrutura da Classe Investida foi projetada para facilitar o investimento em imóveis nos EUA e minimizar as consequências do imposto de renda federal dos EUA e eliminar impostos de sucessão para investidores não residentes fiscais nos EUA, os quais investem, no Cayman Fund, que é tratado como uma corporação para fins de impostos federais nos EUA. O Cayman Fund será dono de 100% de interesses econômicos (capital) sem voto em vários bloqueadores nos EUA, empresas constituídas com o objetivo específico de investir nos ativos imobiliários finais.

Utilizando a estrutura acima, a Classe, irá investir diretamente nos imóveis (“Investimentos Diretos”) ou via joint ventures e outros valores mobiliários ou oportunidades semelhantes, como veículos de investimento coletivo, onde o Fundo e suas subsidiárias não mantenham controle sobre o investimento (“Investimentos Relacionados com o Setor Imobiliário”).

9.5 Informações Adicionais Da Classe Investida

9.5.1 Exclusivamente para fins de referência dos cotistas da Classe, este Anexo II contém informações adicionais acerca da taxa de administração e da taxa de performance, cobradas pela Classe Investido.

- (i) Taxa de Administração. Não haverá duplicação de remuneração entre o FUNDO e o Fundo Investido, pois a taxa de administração cobrada a nível da Classe Investida, deduzida dos custos de terceiros incluídos nesta taxa (serviços de consultoria e assessoria) serão integralmente reembolsados pela Classe Investido à Classe. Desta forma, a título de taxa de administração, será cobrado dos Cotistas da Classe, apenas a Taxa de Administração indicada neste Regulamento.
- (ii) Taxa de Performance. A taxa de performance da Classe Investida será equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a remuneração paga pela Classe Investido a seus cotistas, sobre o montante que exceder 7% de TIR ao ano.

* * *