



US RESIDENTIAL BUILT-TO-RENT FUND



Ativore US Real Estate

Build-to-Rent Fund

Agosto/2025



04

Ativore Asset Management

10

Private Equity e Private Debt Real Estate nos Estados Unidos

14

Tese de Investimentos

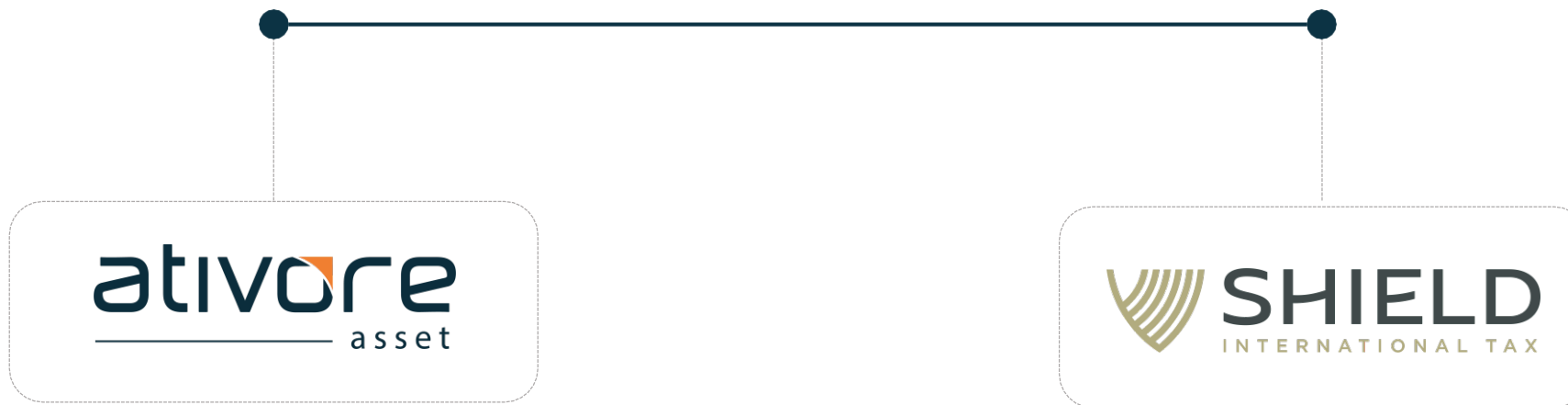
19

O Fundo

23

Ativos Investidos

ativore
— global holding



Gestora brasileira especializada em fundos
de Private Equity imobiliário nos EUA

Assessoria de Planejamento Tributário
e Sucessório Internacional

Sócios Fundadores

Sólida experiência no mercado imobiliário, no mercado financeiro e de investimentos.



Pedro Barreto

Chairman e Estrategista Chefe



Roberto Nishikawa

CEO



André Macieira

Membro do Conselho
Administrativo

Sócios Executivos



Maria Alice Bellon

Products & Portfolio



Carolina Bellio

Institutional Sales



Olívia Monaco

Private Banker



Helena Chung

Private & Institutional Banker

Associate Partners

Não há garantia de que os profissionais atualmente colaboradores da Ativore Asset continuarão em suas posições ou que o desempenho passado destes profissionais sirvam como indicador de desempenho futuro de tais profissionais.

20+

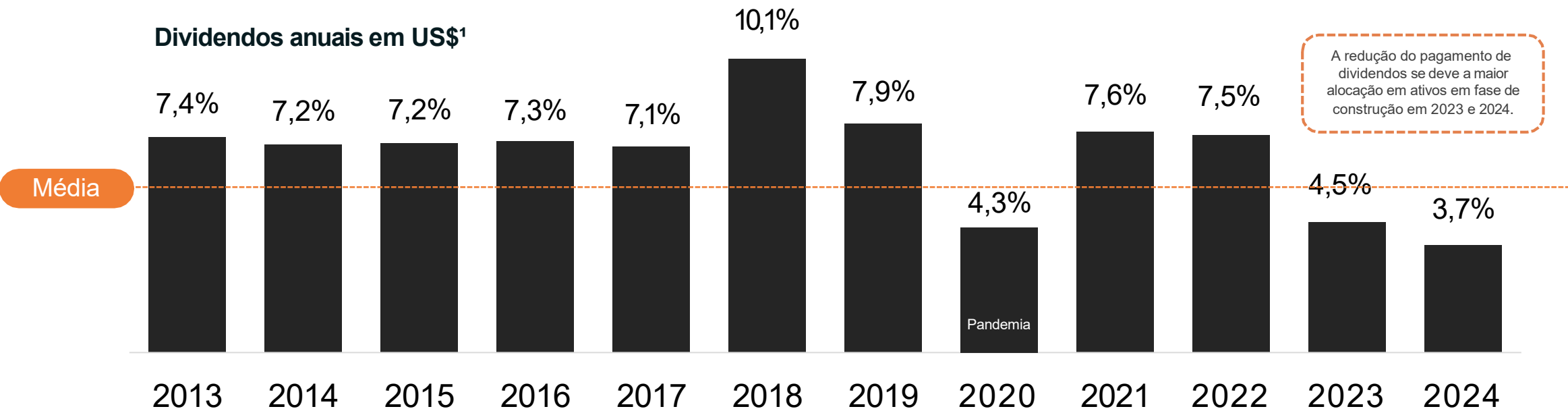
Colaboradores

3

Sócios Executivos

TIR 17,8% a.a.
dos Ativos Desinvestidos^{1 2}

6,6% a.a.
Dividendos médios^{1 2 3}



+100
Carteiras Assessoradas

+20
Operadores Imobiliários Americanos Credenciados

+10
Classes de Ativos

+30
Estados Americanos

+90
Investimentos Aprovados

1. Resultados não são líquidos de impostos. 2. Considera somente investimentos realizados nas modalidades de Private Equity e Private Debt. Não considera investimentos diretos, estratégia descontinuada pela Ativore em 2019. 3. O resultado de dividendos médios considera o caixa distribuído aos investidores oriundos de resultados operacionais e ganhos de capital em relação ao valor total investido. Não considera ajustes por marcação a mercado dos ativos. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros.

Vendas de Ativos em 2020 e 2021

						
Bedford Creek Multifamily <i>Dallas, TX</i>	Orlando Bridgewater Multifamily <i>Orlando, FL</i>	Arbor Creek Multifamily <i>Dallas, TX</i>	Pecan Square e Bayou Bend Multifamily <i>Dallas, TX</i>	Nova Park Multifamily <i>Garland, TX</i>	Villas at Monterey Multifamily <i>Dallas, TX</i>	Arbor Terrace Multifamily <i>Port Orchard, D.C.</i>
14,0% TIR anual em US\$ ¹	28,4% TIR anual em US\$ ¹	15,7% TIR anual em US\$ ¹	18,1% TIR anual em US\$ ¹	16,8% TIR anual em US\$ ¹	26,5% TIR anual em US\$ ¹	29,2% TIR anual em US\$ ¹
						

Investimento

Data da Venda	Dez-20	Jan-21	Dez-21	Dez-21	Dez-21	Jan-22	Fev-2021
Tempo Carteira (anos)	4,1	4,1	5,0	4,5	4,2	5,5	4,0
Valor de Aquisição (US\$ MM)	21,2	33,9	25,3	61,9	22,9	24,3	38,1
Valor da Venda (US\$ MM)	28,2	52,3	31,7	94,0	33,5	42,4	75,0

Rentabilidade

Dividendos Médios (% a.a.)	6,9%	9,1%	8,8%	7,7%	6,9%	6,3%	12,8%
Múltiplo de Patrimônio Líquido	1,6x	2,2x	1,7x	2,0x	1,8x	2,6x	2,45

Vendas listadas são selecionadas e não representam a totalidade. Lista completa pode ser fornecida mediante solicitação.

1. TIR significa Taxa Interna de Retorno. Resultados não são líquidos de impostos. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros.

Vendas de Ativos em 2022

					
Villas at Monterey Multifamily Dallas, TX	Office Building NNN Office Silicon Valley	Self Storage Fund I Self Storage North Carolina	Plano Plaza Multifamily Dallas, TX	Bachman Lake Multifamily Dallas, TX	The Bixby Multifamily Haverhill, MA
26,5% TIR anual em US\$ ¹	25,9% TIR anual em US\$ ¹	24,3% TIR anual em US\$ ¹	17,4% TIR anual em US\$ ¹	14,2% TIR anual em US\$ ¹	34,4% TIR anual em US\$ ¹
					

Investimento

Data da Venda	Jan-22	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Jun-22	Jun-22
Tempo Carteira (anos)	5,5	2,1	4,0	3,9	3,5	2,2
Valor de Aquisição (US\$ MM)	23,7	134,3	23,0	85,5	127,0	31,3
Valor da Venda (US\$ MM)	42,4	182,5	40,0	139,3	199,3	43,2

Rentabilidade

Dividendos Médios (% a.a.)	6,6%	7,2%	7,9%	6,7%	6,6%	6,2%
Múltiplo de Patrimônio Líquido	2,6x	1,6x	2,0x	1,8x	1,5x	1,7x

Vendas listadas são selecionadas e não representam a totalidade. Lista completa pode ser fornecida mediante solicitação.

1. TIR significa Taxa Interna de Retorno. Resultados não são líquidos de impostos. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros.

				
Misto Private Debt Diversas regiões	Central Plaza Retail Flórida	Lantana Village Retail Flórida	Decatur 215 Retail Nevada	Self Storage Fund II Self Storage Nacional
12,2% TIR anual em US\$ ¹	11,7% TIR anual em US\$ ¹	11,6% TIR anual em US\$ ¹	16,0% TIR anual em US\$ ¹	30,9% TIR anual em US\$ ¹
				

Investimento					
Data da Venda	Mar-23	Mai-23	Jul-23	Nov-23	Dez-23
Tempo Carteira (anos)	3,7	8,1	6,1	4,8	4,5
Valor de Aquisição (US\$ MM)	68,0	7,3	10,2	28,6	61,6
Valor da Venda (US\$ MM)	68,0	13,3	14,9	36,3	125,4
Rentabilidade					
Dividendos Médios (% a.a.)	12,2%	2,3%	4,0%	11,2%	7,7%
Múltiplo de Patrimônio Líquido	1,3x	2,3x	1,8x	1,9x	1,9x

Vendas de Ativos em 2024-2025

					
Park Crescent Multifamily <i>Virginia</i>	Trail Creek Multifamily <i>Virginia</i>	Park City ¹ Hotel <i>Utah</i>	Hilton Dallas Lakefront ¹ Hotel <i>Texas</i>	Marriott Mission Valley ¹ Hotel <i>California</i>	Tan-Tar-A ¹ Hotel <i>Missouri</i>
17,9% TIR anual em US\$ ²	19,5% TIR anual em US\$ ²	19,2% TIR anual em US\$ ²	21,2% TIR anual em US\$ ²	15,6% TIR anual em US\$ ²	21,3% TIR anual em US\$ ²
					

Investimento						
Data da Venda	Mai-2024	Fev-2025	Mai-2025	Mai-2025	Mai-2025	Mai-2025
Tempo Carteira (anos)	5,2	5,7	7,8	7,3	6,0	7,7
Valor de Aquisição (US\$ MM)	57,2	50,5	34,2	47,6	85,7	45,4
Valor da Venda (US\$ MM)	84,0	68,8	67,5	75,0	132,2	99,0
Rentabilidade						
Dividendos Médios (% a.a.)	6,6%	6,6%	8,7%	11,2%	6,3%	10,8%
Múltiplo de Patrimônio Líquido	2,0x	2,1x	3,1x	2,3x	2,1x	3,2x

Vendas listadas são selecionadas e não representam a totalidade. Lista completa pode ser fornecida mediante solicitação.

1. Proventos recebidos pelos investidores foram parcialmente destinados a um novo portfólio com duração de 5 anos. 2. TIR significa Taxa Interna de Retorno. Resultados não são líquidos de impostos. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros.



Private Equity e Private Debt

Real Estate nos Estados Unidos

Investimos estrategicamente no mercado imobiliário americano que, mais amplo e sofisticado, supera de forma significativa as oportunidades do mercado brasileiro.

US Private Equity Real Estate

US\$ 1,3 – 1,7 trilhões
em ativos sob gestão

US\$ 100 – 150
bilhões/ano

Tamanho



Mercado Imobiliário
nos EUA

Capital Levantado

US Private Debt Real Estate

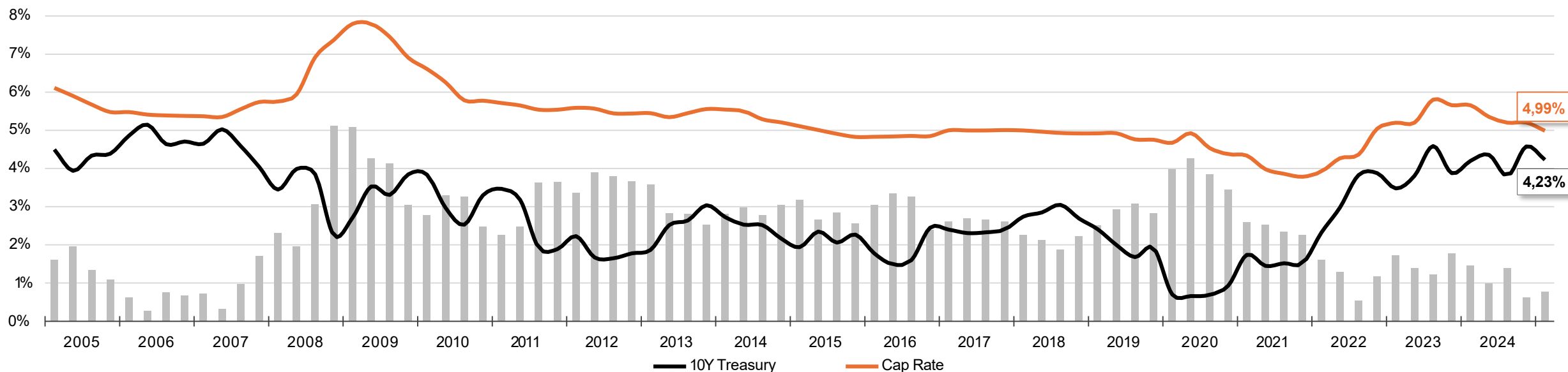
US\$ 400 – 600 bilhões

US\$ 50 - 80
bilhões/ano

Procuramos capturar oportunidades excepcionais de investimento dentro de 3 estratégias, cada qual com uma relação de risco-retorno e cujo apelo pode variar em função do perfil de rentabilidade pretendida e momento do ciclo econômico.



Spread Histórico entre Cap Rates de Multifamily nos EUA e taxas do 10Y Treasury (bps)



2020-2021

SPREADS HISTORICAMENTE ALTOS EM DIVERSAS CLASSES DE IMÓVEIS

- ▶ Atualização tardia dos preços das propriedades pós-pandemia.
- ▶ Ganhos potencializados pelo baixo custo de alavancagem.

2022-2023

COMPRESSÃO DOS SPREADS COM SUBIDA DE JUROS

- ▶ Aumento de custo para alavancagem e refinanciamento.
- ▶ Aumento de preços dos imóveis residenciais em função da intensa demanda, superando os níveis de oferta disponíveis.
- ▶ Oportunidade de investimento em construções para aluguel, absorvendo parte da margem do incorporador.

2024-2025

MANUTENÇÃO DOS JUROS EM PATAMARES ELEVADOS

- ▶ Custo para refinanciamento e alavancagem se mantém altos.
- ▶ Estratégia de construção para aluguel se mantém atrativa.
- ▶ Atuação em aquisições oportunísticas de ativos impactados pela subida dos juros, negociadas a preços descontados.



ativore
asset

Tese de Investimentos

Ativore US Real Estate Build-to-Rent Fund

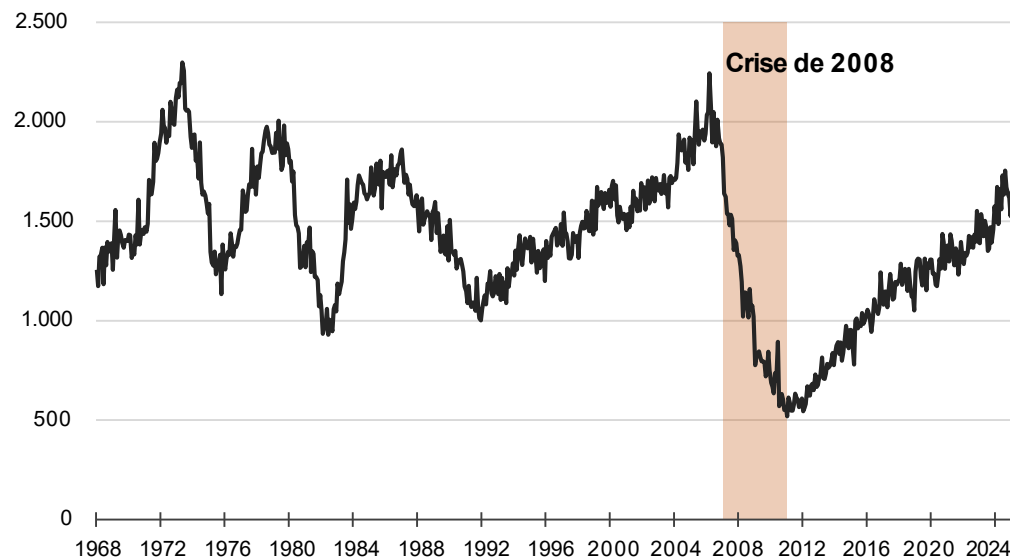


OFERTA

1

Queda acentuada na oferta de novas unidades após Crise de 2008.

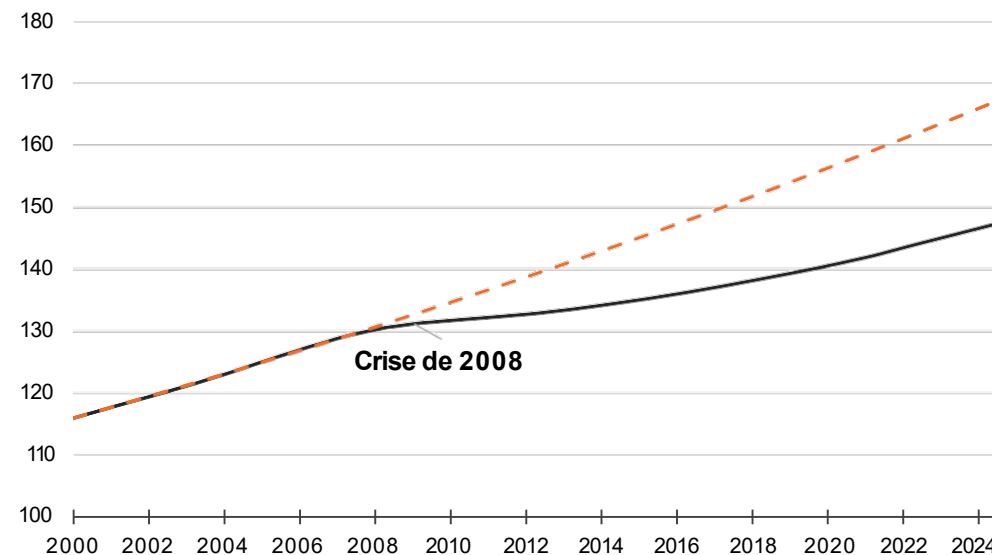
Novas unidades residenciais nos EUA
(milhares de unidades)



2

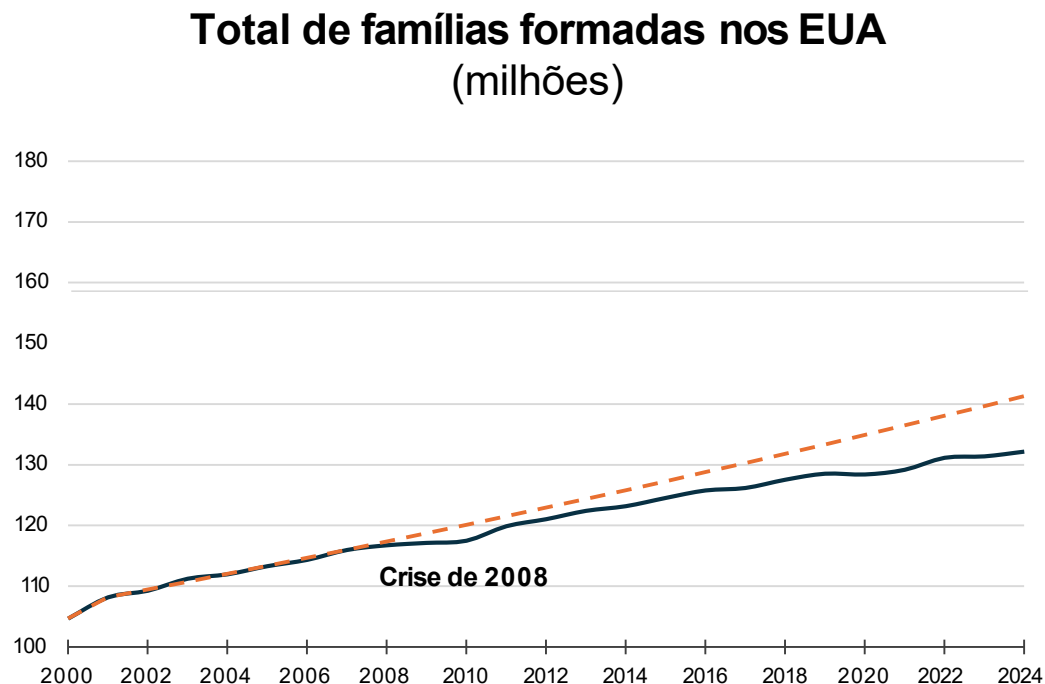
Com um ritmo de construção menor, o estoque de unidades passa a crescer em ritmo mais lento.

Unidades residenciais nos Estados Unidos
(milhões de unidades)



DEMANDA

3 Formação de famílias foi menos afetada após a Crise de 2008, mantendo a demanda resiliente.



4 Demanda estimada na próxima década (2025 a 2035):

+15,3 milhões
de residências

Considerando

4,5
milhões

Déficit
habitacional em
2024 nos
Estados Unidos

+8,6
milhões

Novas famílias
serão formadas
na próxima
década

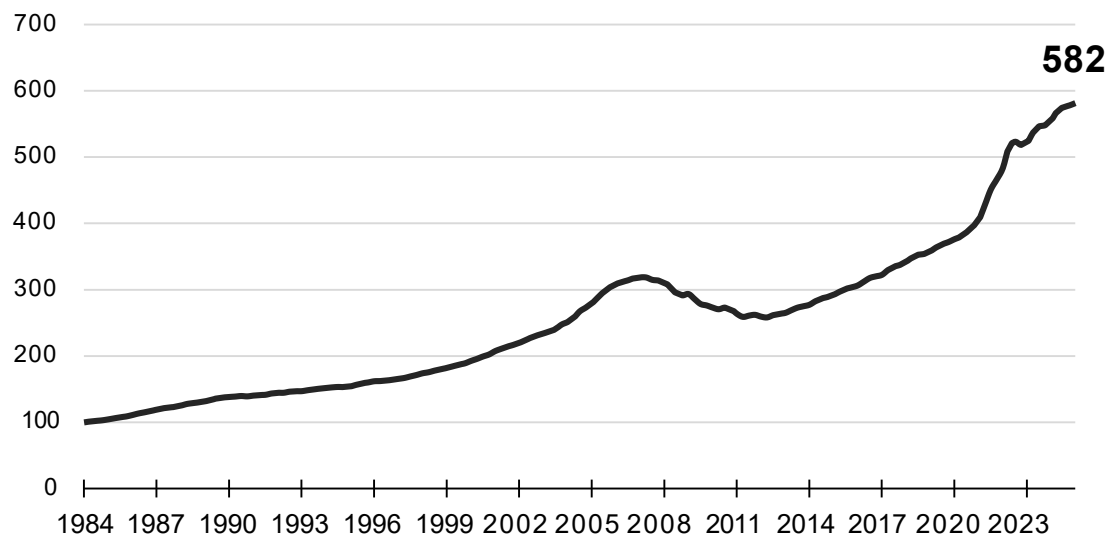
+2,2
milhões

Residências serão
demolidas devido
a obsolescência.

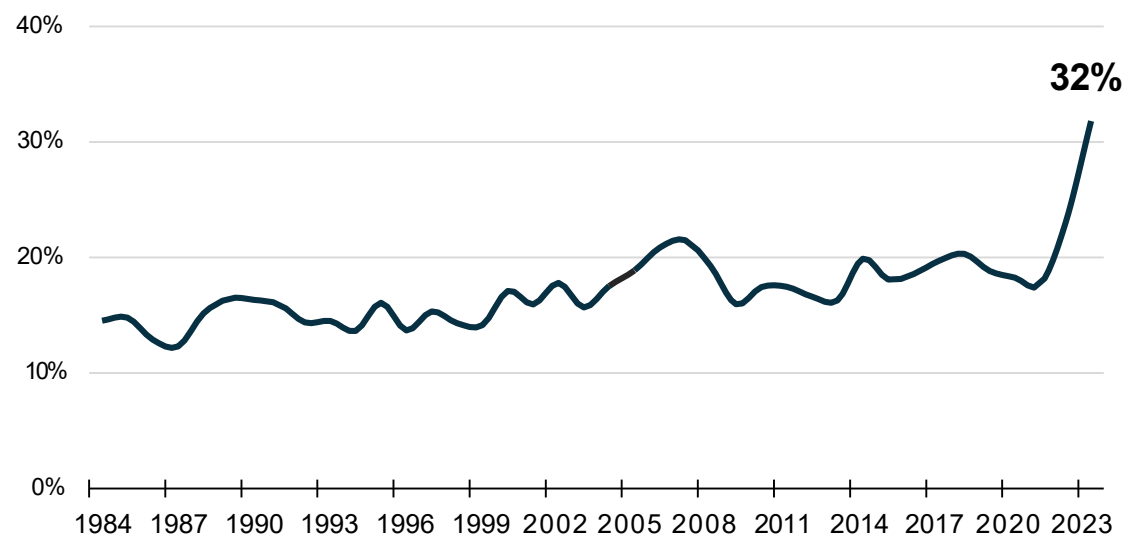
Subida de preço: Moradia própria se torna menos acessível

Índice do Preço de Casas nos Estados Unidos

(1984 = índice 100)



Custo do Financiamento sobre a Renda das Casas



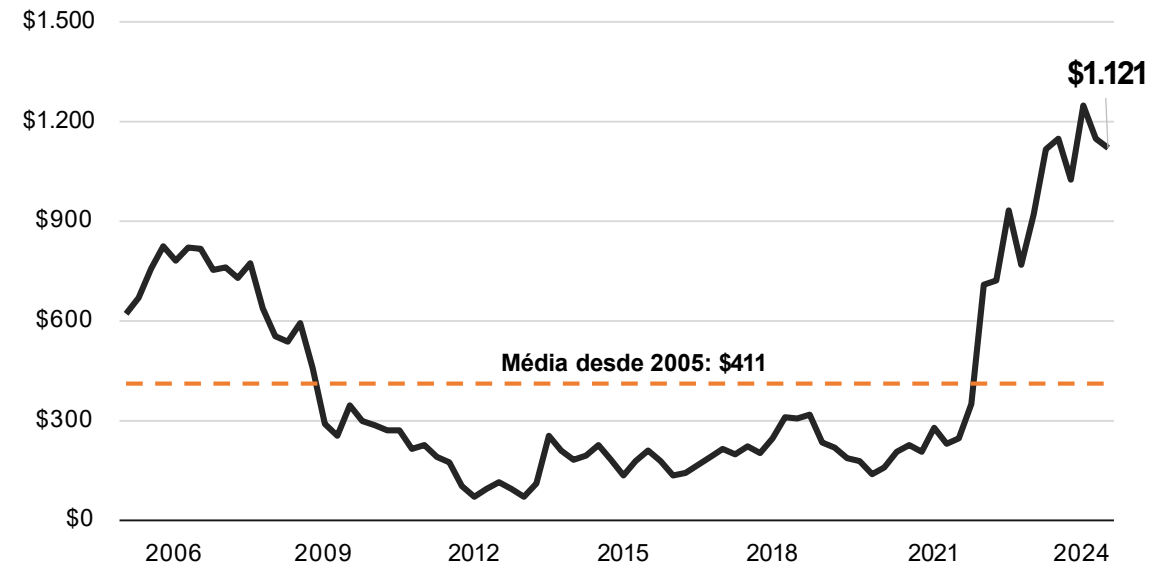
▶ Déficit estrutural criado pela Crise de 2008 impulsionou o preço das casas, movimento agravado nos últimos anos pelo período de taxas de juros baixas e pelo aumento dos custos de construção.

▶ Com o custo de financiamento em ritmo mais acelerado que a renda das casas nos últimos anos, a troca de moradia foi desincentivada, reduzindo a oferta no mercado e pressionando os preços.

30-year Fixed Mortgage Rate



Spread entre Custo Mensal de Aquisição e Aluguel (US\$)



▶ Patamar elevado da taxa hipotecária (“*mortgage*”) nos últimos 5 anos tem restringido o acesso à casa própria, empurrando uma parcela maior da população para o aluguel, movimento que deve se manter nos próximos anos.

▶ Com a expressiva alta dos preços e da taxa de juros, tanto o valor de entrada (“*down payment*”) quanto a parcela mensal de financiamento para aquisição da casa própria se tornaram mais onerosas em comparação ao valor dos aluguéis.



ativore
asset

O Fundo

Ativore US Real Estate Build-to-Rent Fund



1 Desenvolvimento Build-to-Rent

Construir propriedades com o objetivo principal de geração de receita por meio de aluguel.

2 Mitigadores do risco de construção

Investir em projetos já aprovados e prontos para construir, com garantia de valor máximo de custo de construção.

3 Fluxo de Caixa

Alocar parte do capital em Equity Preferencial com fluxo de caixa estável, possibilitando o pagamento de dividendos que terão crescimento progressivo.

4 Mercados de Alto Crescimento

Focar em localizações com fundamentos sólidos, política pró-negócios e escassez de imóveis residenciais já identificada.

5 Estratégia de Venda para Investidores Institucionais

Priorizar a venda dos projetos para investidores institucionais quando estabilizados e gerando fluxo de caixa.

Características

Jurisdições	Luxemburgo e EUA
Objetivo de Captação	US\$ 50.000.000
Período de Captação	Até dezembro 2025
Aplicação Inicial	US\$ 120.000,00
Aplicação Adicional	Sem valor mínimo
Condomínio	Fechado
Prazo	5 anos ¹
Alavancagem	Sem alavancagem a nível do fundo, apenas a nível do ativo
Dividendos Estimados ^{2 3}	Crescimento gradual até atingir 7% a.a. iniciadas em 2024
Objetivo de Rentabilidade ^{2 3}	14-16% a.a. ^{2 3}
Taxa de Administração	1,5% a.a.
Taxa de Performance	15% do que exceder TIR de 12% a.a.

¹ O prazo esperado do fundo pode se estender por mais (1 a 3) anos dependendo do cenário de mercado.

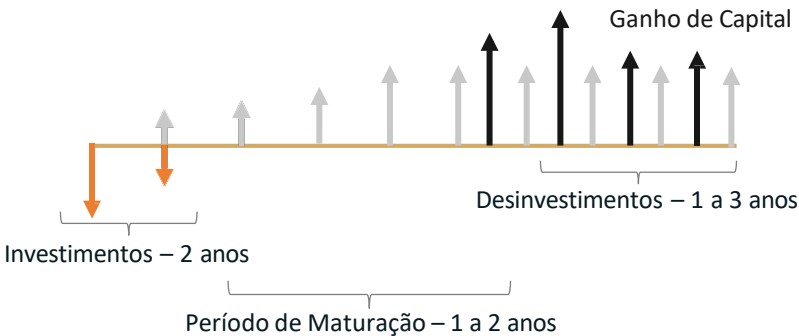
² Líquido de impostos dos EUA, além de custos e taxas do fundo.

³ Projeções de retorno são estimativas e podem não se materializar.

Estrutura



Cronograma



AUDITOR



ADMINISTRADOR E
CÁLCULO NAV



ADVOGADOS
LUXEMBURGO



TRIBUTARISTAS E ADVOGADOS EUA



ADVOGADOS BRASIL



Portfólio Diversificado com até 6 projetos.

Modalidade

Equity
Preferencial
30%



Equity
70%

Em linha com o objetivo do Fundo de investir até 30% em Equity Preferencial.

Classe de Ativo

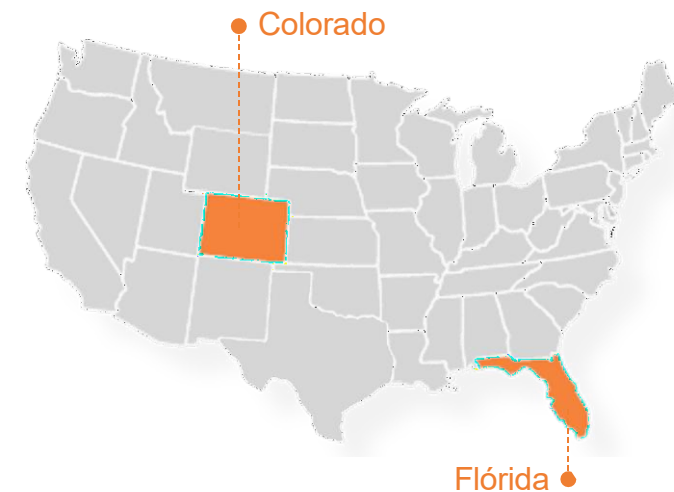
Residenciais
65%



Outras
Classes
35%

Em linha com o objetivo do Fundo de investir no mínimo 50% em residencial.

Localização





Ativos Investidos

Ativore US Real Estate Build-to-Rent Fund





Investido

Villatel Orlando I-Drive

Resort • Orlando/FL

Único resort de alto padrão para aluguel de curta duração, com 526 unidades, na famosa avenida International Drive a 1,3km do novo parque da Universal

TIR Estimada ¹	15%- 18% a.a.
Modalidade	Equity
Part. no Portfólio	27%
Estimativa de Venda	2028

Conclusão da Obra

94%



Investido

Naples – The Avenue

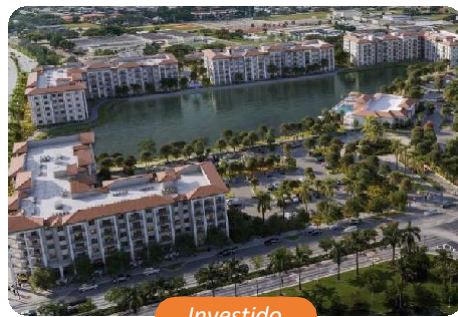
Uso Misto² • Naples/FL

Construção de edifício *mixed-use*, com 50 apartamentos de luxo para venda e lojas para aluguel, na melhor rua de comércio de alta renda de Naples, Flórida.

TIR Estimada ¹	14%- 17% a.a.
Modalidade	Equity
Part. no Portfólio	23%
Estimativa de Venda	2029

Conclusão da Obra

5%



Investido

Davis Southside

Residencial • Davie/FL

Complexo multifamiliar classe A com 383 unidades, com um pacote de amenidades de alto padrão para atender a demanda perene da região.

TIR Estimada ¹	12%- 15% a.a.
Modalidade	Equity
Part. no Portfólio	19%
Estimativa de Venda	2029

Conclusão da Obra

5%



Investido

Glenwood Meadows

Residencial • Glenwood/CO

Complexo multifamiliar classe A com 300 unidades na região de Aspen, de altíssimas barreiras de entrada pela topografia e déficit habitacional crescente.

TIR Estimada ¹	10%- 13% a.a.
Modalidade	Preferred Plus
Part. no Portfólio	11%
Estimativa de Venda	2027

Conclusão da Obra

89%



Investido

V3 Apartments

Residencial • Fort Myers/FL

Complexo multifamiliar de classe A com 300 unidades em terreno adquirido em 2020 com preço muito atrativo em região de demanda crescente.

TIR Estimada ¹	10%- 13% a.a.
Modalidade	Preferred Plus
Part. no Portfólio	20%
Estimativa de Venda	2028

Conclusão da Obra

74%

1. TIR significa Taxa Interna de Retorno. Resultados são líquidos dos custos do fundo, mas não são líquidos de impostos. Projeções de retorno são estimativas e podem não se materializar.

2. Naples The Avenue é um projeto de uso misto compreendendo varejo de alto luxo e venda de apartamentos.



Villatel Orlando I-Drive

Resort - Orlando/FL

Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 460M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	15% - 18% a.a.
Dividendos ²	6% - 7% a.a.
Término da Obra	3º Trimestre/2025
Estimativa de Venda	2028

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & Baseline

Sobre o Projeto

526

Total de Unidades

311 mil m²

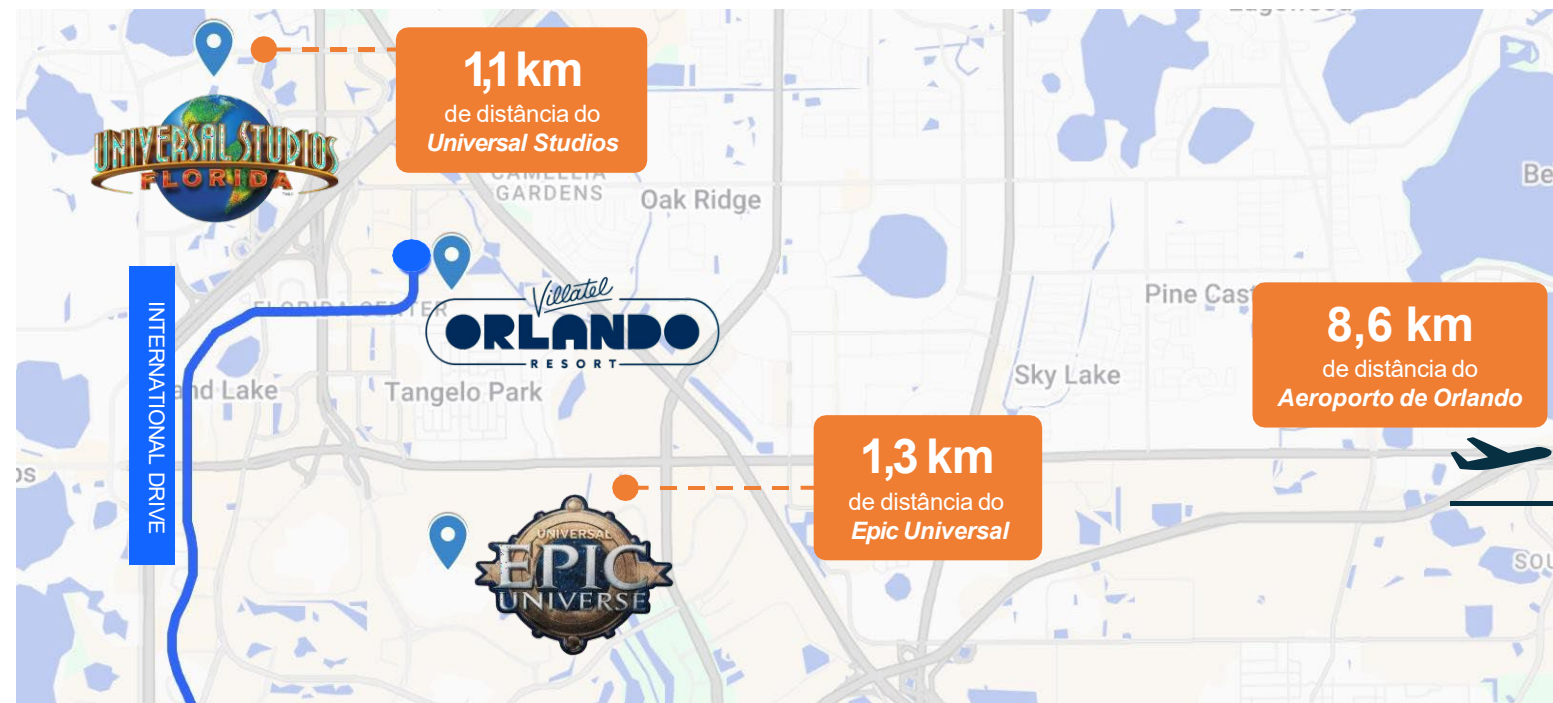
de área total de terreno

94%

Conclusão da Obra

- Único resort com casas e apartamentos de alto padrão licenciado para aluguel de curta duração na famosa avenida International Drive³, com 69% das unidades disponíveis para locação em julho de 2025, incluindo 96 apartamentos em parceria com Marriott.
- Localizado a apenas 1,3km do novo parque Epic Universe (Universal), que deve atrair 10 milhões de visitantes por ano a partir de 2025⁴, o resort oferecendo acomodações classe A com preço médio por quarto de US\$ 130, abaixo da média da International Drive (US\$ 151.15 em 2024)⁵.

Localização



1 Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3. Fonte: Baseline. 4. Fonte: I-Drive District 5. Fonte: Smith Travel Research.



Villatel Orlando I-Drive

Resort - Orlando/FL

Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 480M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	15% - 18% a.a.
Dividendos ²	6% - 7% a.a.
Término da Obra	3º Trimestre/2025
Estimativa de Venda	2028

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & Baseline

Status do Projeto

Status Julho/2025

- Inaugurado em 22 de maio de 2025, o novo parque Epic Universe, da Universal, já atrai milhares de visitantes, impulsionando a demanda por hospedagem na região. A expectativa é que o parque continue impulsionando a taxa de ocupação e o aumento gradual das diárias do Villatel Orlando.
- Até junho, 94% das unidades foram entregues e as diárias registradas no primeiro trimestre de 2025 aumentaram quase 20% comparada ao ano anterior, mesmo com o dobro de casas.
- Desde abertura das amenidades e das unidades Marriott em meados de março, o ritmo de reservas aumentou de aproximadamente \$300 mil/semana para cerca de US\$ 700 mil/semana. Com isso, em junho de 2025, a receita com hospedagem foi 4x a receita do mesmo período em 2024.
- O início da parceria com a Marriott Bonvoy também mostra bons resultados de ocupação, com média dos apartamentos de 90% em junho e julho. As avaliações dos hóspedes seguem altas: 9,1 no Booking e 9,4 no Expedia.

Principais Informações:

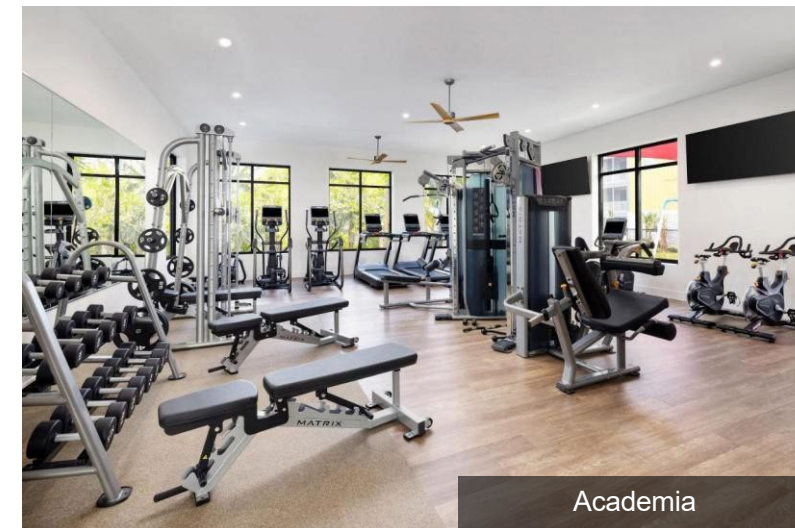
Estrutura de Capital	
Equity	US\$ 200M
Dívida	US\$ 280M
Total	US\$ 480M
Venda	
Tarifa Média diária por Quarto ³	US\$ 156
NOI Estimado de Venda ⁴	US\$ 46,5M
Cap Rate de Saída	6,0%
Valor Estimado de Venda	US\$ 775M

Estrutura Financeira	
Loan-to-Cost	58,3%
Tipo de Taxa	Fixa
Taxa de Juros Corrente	7,00%
Taxa de Juros Acumulados	4,50%
Prazo (anos)	2+1+1+1+1
Período sem Amortização	Total
Refinanciamento ⁵	Não

1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3. A diária média por quarto é calculada utilizando o número total de quartos disponíveis e não o número total de unidades do projeto. 4. NOI (Net Operating Income) é a receita operacional líquida da propriedade dos últimos 12 (doze) meses. 5. Opção de refinanciamento sem custos ou taxas a partir de janeiro de 2026.

FOTOS DO PROJETO

SITE: VILLATELORLANDO.COM



FOTOS DO PROJETO

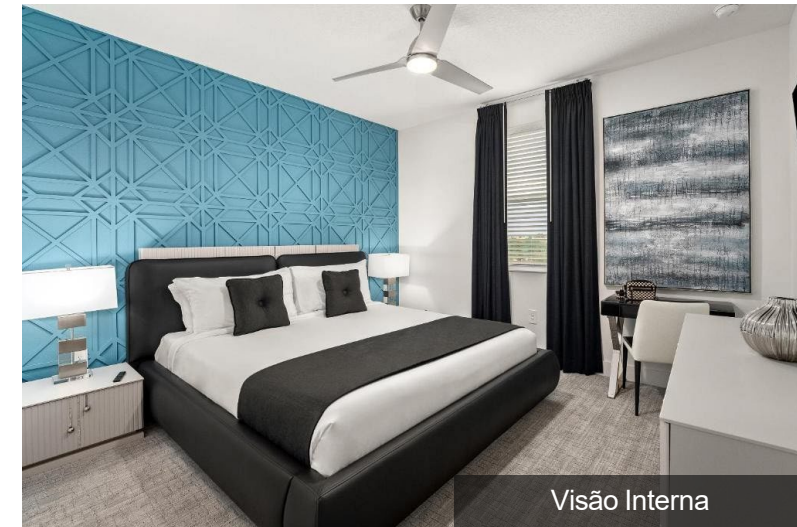
SITE: VILLATELORLANDO.COM



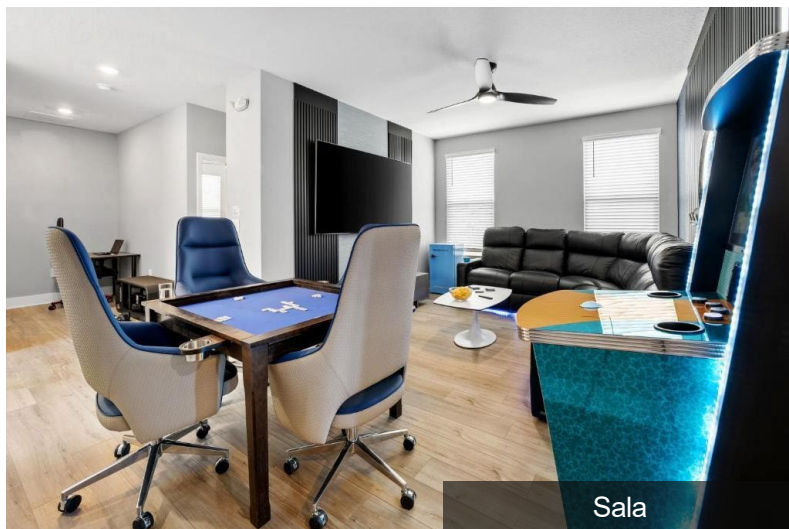
Cozinha



Sala de Jogos e Cinema



Visão Interna



Sala



Quarto Temático



Piscina Interna

Naples – The Avenue

Uso Misto (Residencial e Comércio de Luxo)
Naples/FL



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 291M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	14% - 17% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2028
Estimativa de Venda	2029

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore

Sobre o Projeto

50

Apartamentos de luxo
(~240 m² por unidade)



7 mil m²

De área comercial

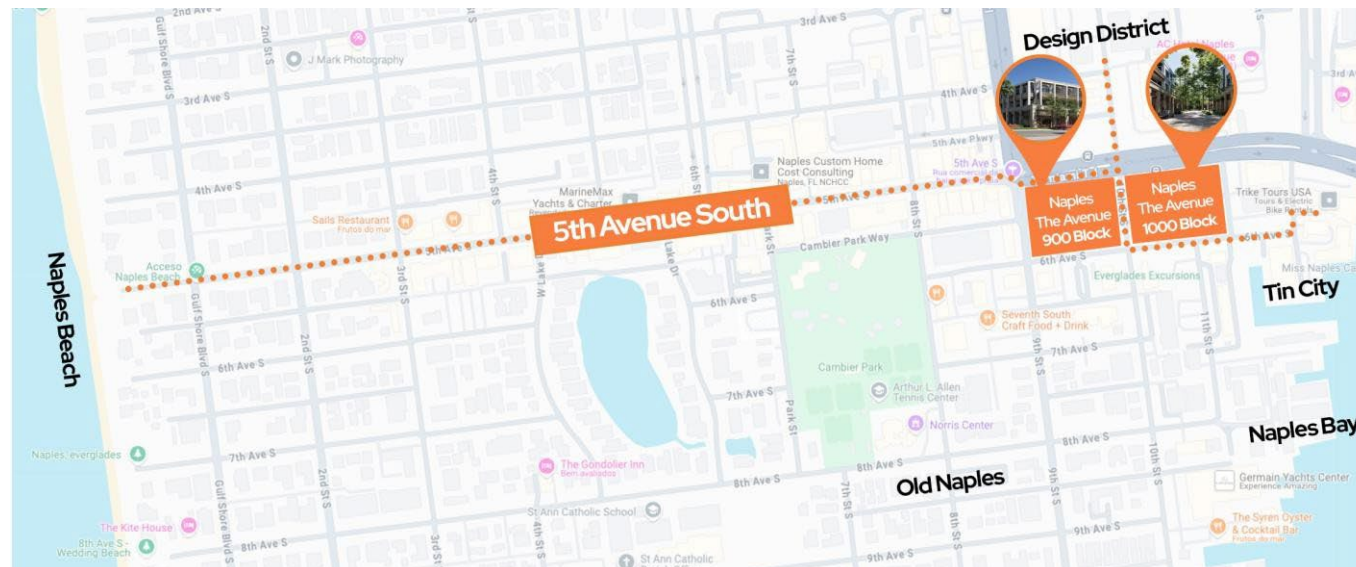


5%

Conclusão da Obra

- Empreendimento mixed-use com 50 apartamentos de alto padrão à venda por cerca de US\$ 5 milhões cada, 7 mil m² de área comercial voltada ao comércio de luxo, edifício-garagem com 242 vagas e exclusivas amenidades, como piscinas na cobertura.
- Projeto localizado na prestigiada 5th Avenue South, uma das ruas comerciais mais exclusivas de Naples, FL. O terreno de 18 mil m², adquirido em 2021, acumulava uma valorização estimada de 74% no início do projeto.
- O valor estimado de venda dos apartamentos é equivalente a cerca de 90% do custo total do projeto, de maneira que boa parte do valor gerado pelo aluguel e pela venda da área de comércio seja lucro.

Localização



1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo.

Naples – The Avenue

Uso Misto (Residencial e Comércio de Luxo)
Naples/FL



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 291M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	14% - 17% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2028
Estimativa de Venda	2029

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore

Status do Projeto

Status Julho/2025

- ▶ O Naples The Avenue segue em fase de pré-obra, com a demolição concluída nos blocos 900 e 1000 e avanços na preparação do terreno.
- ▶ O projeto mantém forte demanda, com 7 apartamentos do bloco 936 vendidos totalizando US\$ 22,6 milhões, valor 5,3% acima da tabela projetada.
- ▶ No comércio de luxo, três cartas de intenção já foram assinados, cobrindo 25% da área locável com aluguéis 12% acima das projeções. Um deles é com a Exquisite Timepieces, renomada relojoaria de alto padrão. Há ainda 35 potenciais locatários em diferentes estágios de negociação, com a demanda superando mais que o dobro da área locável do projeto.

Principais Informações:

Estrutura de Capital

Equity	US\$ 55,4M
Pré-venda dos apartamentos	US\$ 39,1M
Dívida	US\$ 196,4M
Total	US\$ 290,9M

Venda Apartamentos

Total de Apartamentos à Venda	50
Valor Geral de Venda Estimado	US\$ 253M
Média de Valor de Venda por apart.	US\$5,1M
# Apartamentos para Pré-venda	21

Detalhes do Financiamento

Loan-to-Cost	68%
Tipo de Taxa de Juros	Variável
Taxa de Juros	SOFR + 5,0%
Prazo do Financiamento	5 anos
Período sem Amortização	5 anos
Refinanciamento	Não

Venda Área Comercial

NOI Estimado de Venda ²	US\$ 7,8M
Cap Rate de Saída	6,25%
Valor Estimado de Venda	US\$ 124,4M

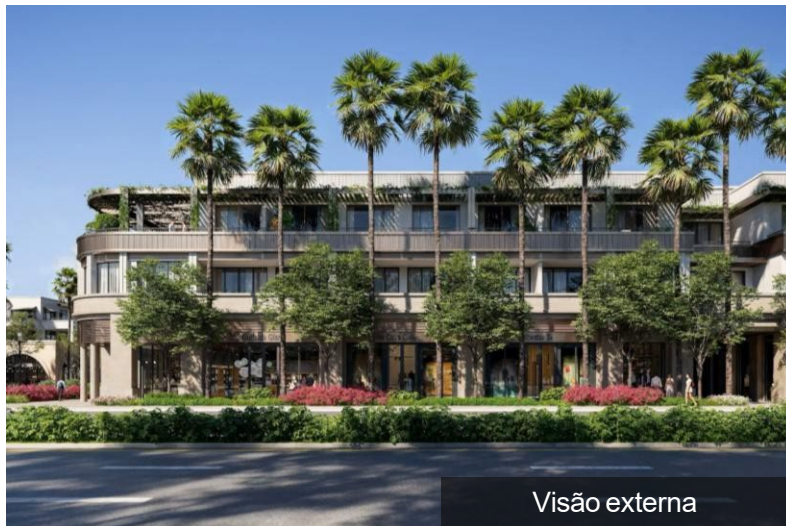
1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. NOI (Net Operating Income) é a receita operacional líquida da propriedade.

Naples – The Avenue

INVESTIDO

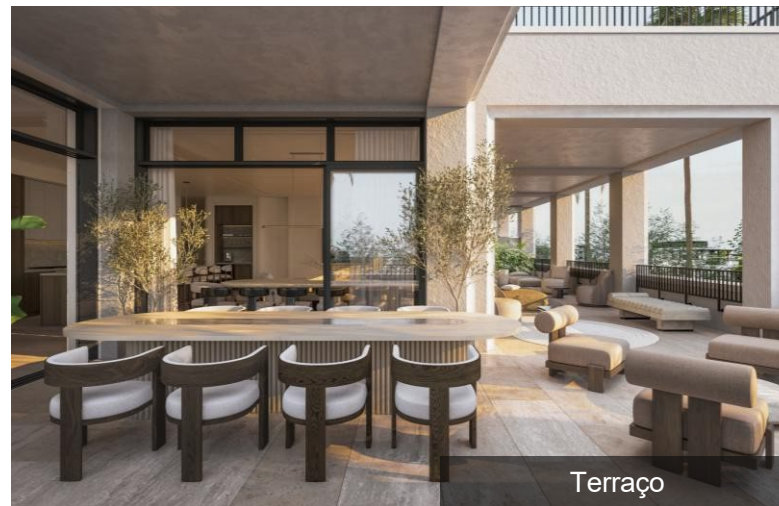
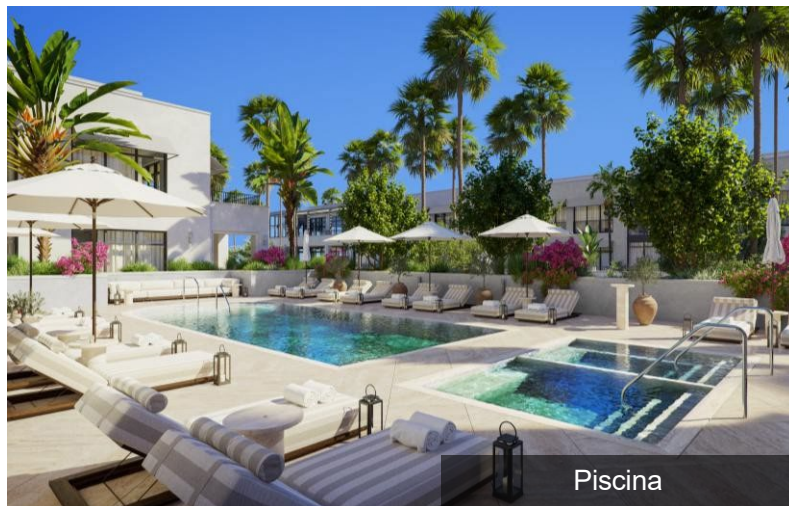
FOTOS DO PROJETO

SITE: THEAVENUEINAPLES.COM



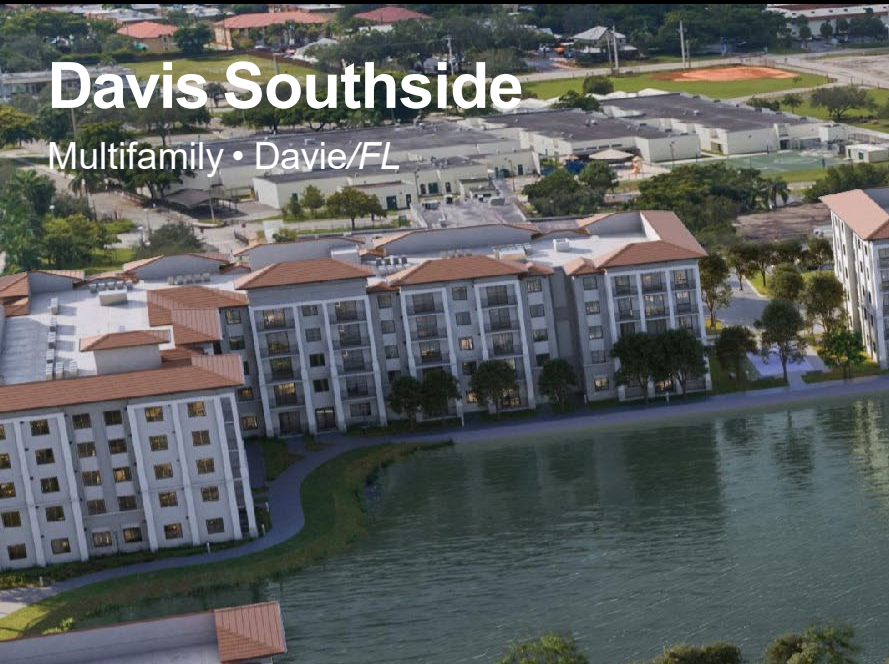
FOTOS DO PROJETO

SITE: THEAVENUEINAPLES.COM



Davis Southside

Multifamily • Davie/FL



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 122M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	12% - 15% a.a.
Dividendos ²	6% - 7% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2027
Estimativa de Venda	2029

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & 13th Floor

Sobre o Projeto

383

Apartamentos
(4 torres • Classe A)

85 mil m²

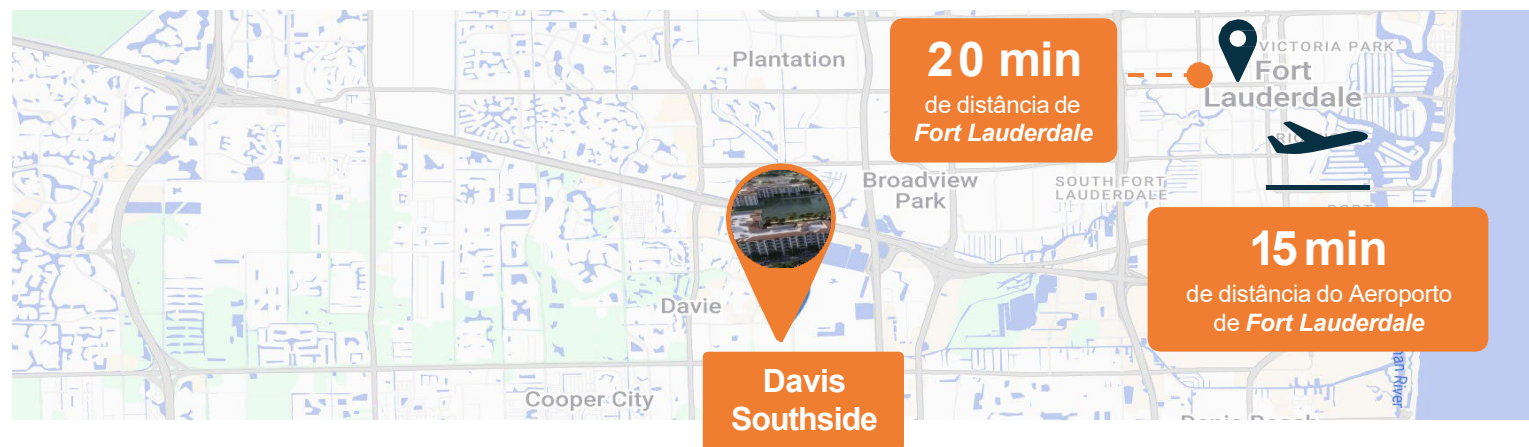
de área total de terreno

5%

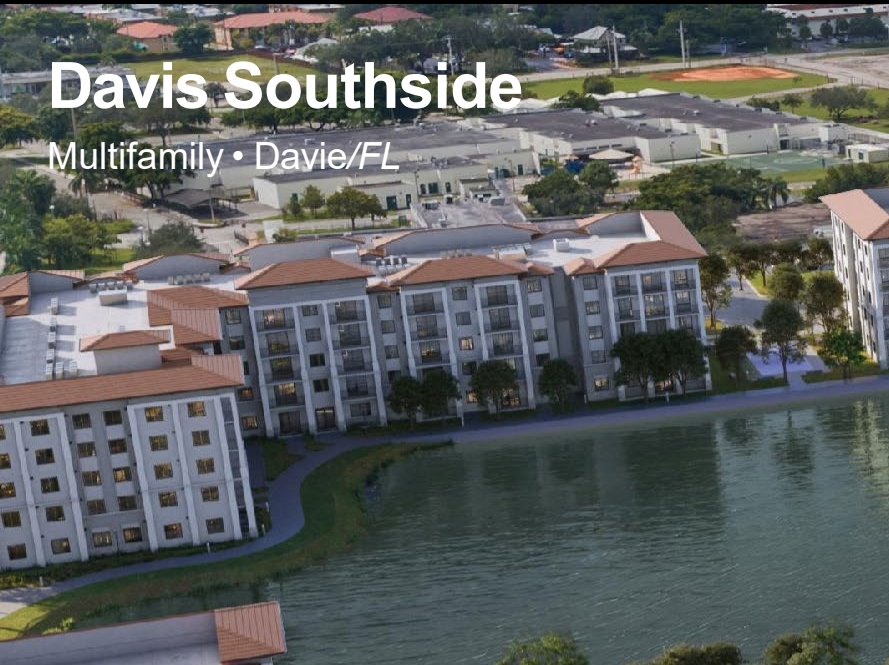
Conclusão da Obra

- ▶ Condomínio multifamiliar com 383 unidades distribuídas em 4 edifícios Classe A, “mid-rise”, com 5 pavimentos em terreno de 85 mil m², área 4x maior que os competidores na região, com amplo lago e espaços de amenidades.
- ▶ Terreno arrendado por 99 anos da Universidade “Broward College” vinculado à receita bruta da propriedade (7,4%).
- ▶ Demanda perene com quatro universidades ao lado do projeto e seis hospitais na região, que possui taxa de ocupação superior a 95%.
- ▶ 20% das unidades serão acessíveis (“affordable”), qualificando o ativo para uma redução de 15% no imposto sobre a propriedade. Além disso, o terreno é isento de imposto.
- ▶ Projeto em parceria com a 13th Floor, construtor renomado e com profundo conhecimento do mercado.

Localização



1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios e 33 podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo.



Davis Southside

Multifamily • Davie/FL

Status do Projeto

Status Julho/2025

- ▶ Início das obras no 1º tri/2025, com financiamento e preço máximo garantido (GMP) fechados.
- ▶ Obras avançando de forma acelerada e a preparação das bases dos edifícios residenciais foi concluída e as instalações subterrâneas estão em andamento.
- ▶ A obra do clubhouse está adiantada em relação ao cronograma, com o telhado já recebendo o revestimento estrutural.
- ▶ Entrega das primeiras unidades e início dos aluguéis previstos em 14 meses, para o 3º tri/2026 e conclusão total do projeto no 1º tri/2027, conforme cronograma.
- ▶ Limite dos aluguéis para aderir ao benefício fiscal foram reajustados em 9,2% frente valores de 2024, ampliando o potencial de receita do projeto.

Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 122M
Modalidade	Equity
Taxa Interna de Retorno ¹	12% - 15% a.a.
Dividendos ²	6% - 7% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2027
Estimativa de Venda	2029

Principais Informações:

Estrutura de Capital	
Dívida Sênior	US\$ 67,7M
Preferred Equity	US\$ 23,9M
Equity	US\$ 30,5M
Total	US\$ 122,1M
Premissas de Venda	
NOI Estimado de Saída ³	US\$ 8,8M
Cap Rate de Saída	5,0%
Valor Estimado de Venda	US\$ 175,9M

Detalhes do Financiamento	
Loan-to-Cost	75,0%
Tipo de Taxa de Juros (Sênior)	Variável
Taxa de Juros (Sênior)	SOFR + 3,25%
Tipo de Taxa de Juros (Pref. Equity)	Fixa
Taxa de Juros (Pref. Equity)	14,0%
Prazo do Financiamento	4 + 1anos
Período sem Amortização	4 anos
Previsão para Refinanciamento	Dezembro/27

1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3 NOI (Net Operating Income) é a receita operacional líquida da propriedade dos próximos 12 meses.

Davis Southside Apartments

INVESTIDO

ativore
asset

FOTOS DO PROJETO



Davis Southside Apartments

INVESTIDO

ativore
asset

FOTOS DA EVOLUÇÃO DA OBRA



Glenwood Meadows

Multifamily • Glenwood Springs/CO



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 123,3M
Modalidade	Preferred Plus
Taxa Interna de Retorno ¹	10% - 13% a.a.
Dividendos ²	10% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2026
Estimativa de Venda	2027

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & BLD

Sobre o Projeto

300

Apartamentos
(4 torres • Classe A)



13 edifícios

Garden Style

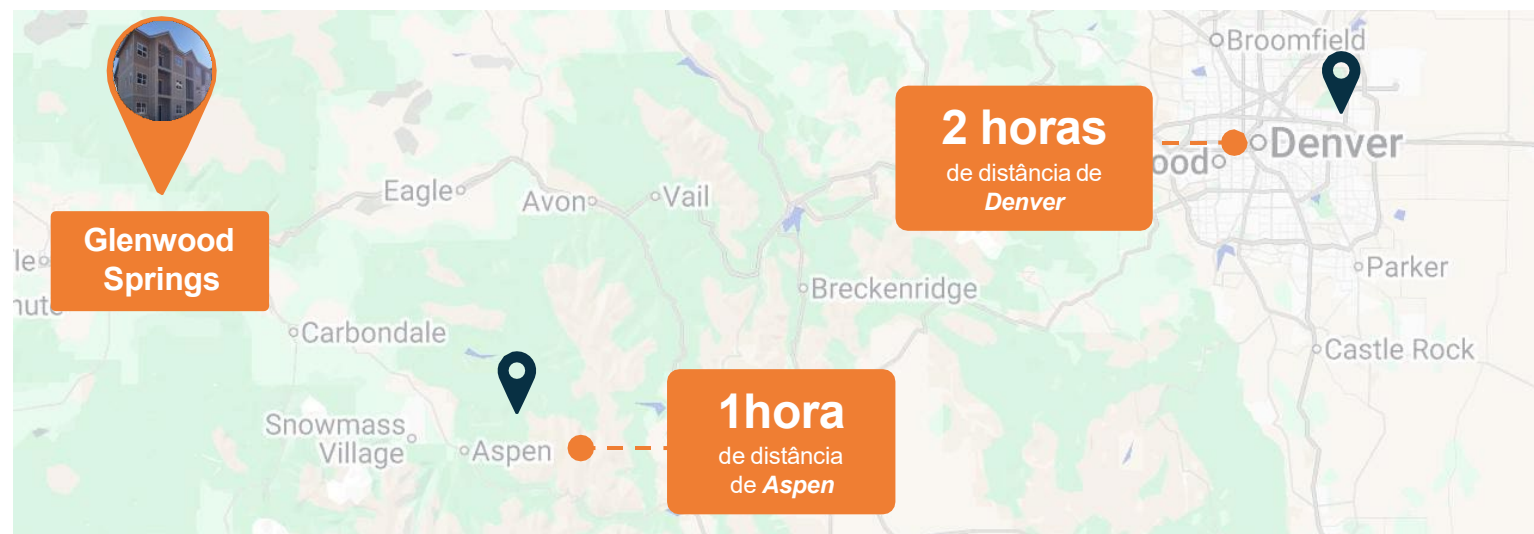


89%

Conclusão da Obra

- Projeto residencial Classe A com 300 unidades que contará com um dos melhores pacotes de amenidades da região de Glenwood Springs, CO, a cerca de 1 hora de Aspen e 2 horas de Denver.
- Com forte demanda de inquilinos que desejam evitar os altos custos de Aspen, a região apresenta altíssimas barreiras de entrada por sua topografia montanhosa e dificuldade de licenciamento.
- Alta capacidade de absorção do projeto já que a vacância das propriedades na região é próxima de zero nos últimos anos, gerando listas de espera para locação e contribuindo para a valorização contínua dos aluguéis.
- Investimento em camada preferencial com pagamentos correntes de 10% a.a. e participação de 10% sobre o lucro da venda.

Localização



1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo.

Glenwood Meadows

Multifamily • Glenwood Springs/CO



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 123,3M
Modalidade	Preferred Plus
Taxa Interna de Retorno ¹	10% - 13% a.a.
Dividendos ²	10% a.a.
Término da Obra	1º Trimestre/2026
Estimativa de Venda	2027

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & BLD

Status do Projeto

Status Julho/2025

- A primeira torre, com 20 unidades, e a área de convivência e lazer foram entregues dentro do cronograma previsto, acompanhadas da emissão do certificado de conclusão de obra. Além disso, outras duas torres, que somam mais 48 unidades estão próximas da entrega.
- No início do terceiro trimestre, o escritório de locações foi aberto e os 20 contratos de aluguéis já assinados com as primeiras mudanças dos inquilinos esperadas para o meio de agosto.
- Com as primeiras entregas, houve avanço nas ações de marketing da propriedade, com lançamento do site da propriedade: <https://www.livethemeadowsco.com/>
- As obras seguem dentro do cronograma e do orçamento definidos no início do projeto.

Principais Informações:

Estrutura de Capital	
Equity	US\$ 40,2M
Dívida	US\$ 83,0M
Preferred Plus ³	US\$ 3,8M
Total	US\$ 123,2M

Detalhes do Financiamento	
Loan-to-Cost	70%
Tipo de Taxa de Juros (Senior)	Variável
Taxa de Juros (Senior)	SOFR + 3,5%
Prazo do Financiamento	4 anos
Período sem Amortização	4 anos

Premissas de Venda	
NOI Estimado de Venda ⁴	US\$ 8,6M
Cap Rate de Saída	5,0%
Valor Estimado de Venda	US\$ 171,5M

Condições do Preferred Plus	
Montante	US\$3,8M
Taxa de Juros Anual	10%
Kicker ⁵	30% sobre promote
Distribuições	Trimestrais

1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3. Valor do Preferred Plus compreendido dentro do equity do projeto. 4. NOI (Net Operating Income) é a receita operacional líquida da propriedade dos próximos 12 meses. 5. O kicker representa uma participação adicional nos lucros do investimento concedida ao investidor preferencial no momento da venda do projeto.

Glenwood Meadows

INVESTIDO

ativore
asset

FOTOS DO PROJETO

WEBSITE: LIVETHEMEADOWSCO.COM

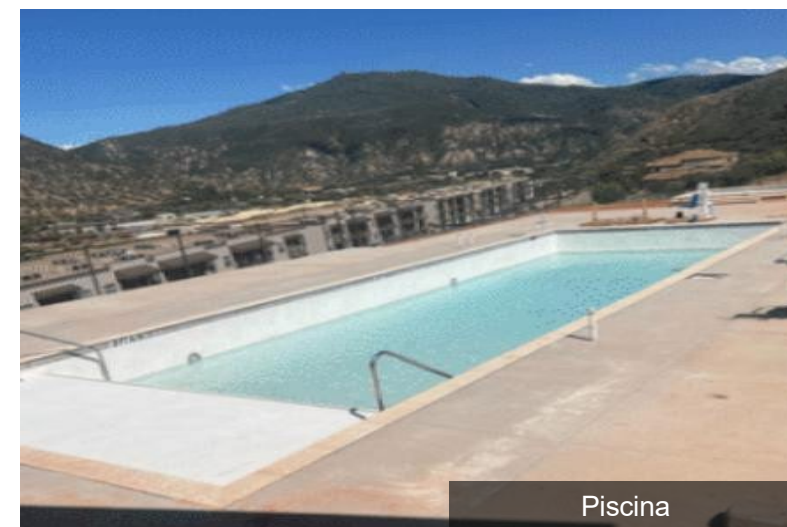


Glenwood Meadows

INVESTIDO

FOTOS DA EVOLUÇÃO DA OBRA

WEBSITE: LIVETHEMEADOWSCO.COM



V3 Apartments

Multifamily • Fort Myers/FL



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 75,8M
Modalidade	Preferred Plus
Taxa Interna de Retorno ¹	10% - 13% a.a.
Dividendos ²	10% a.a.
Término da Obra	3º Trimestre/2026
Estimativa de Venda	2028

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & BLD

Sobre o Projeto

300

Apartamentos

5 edifícios

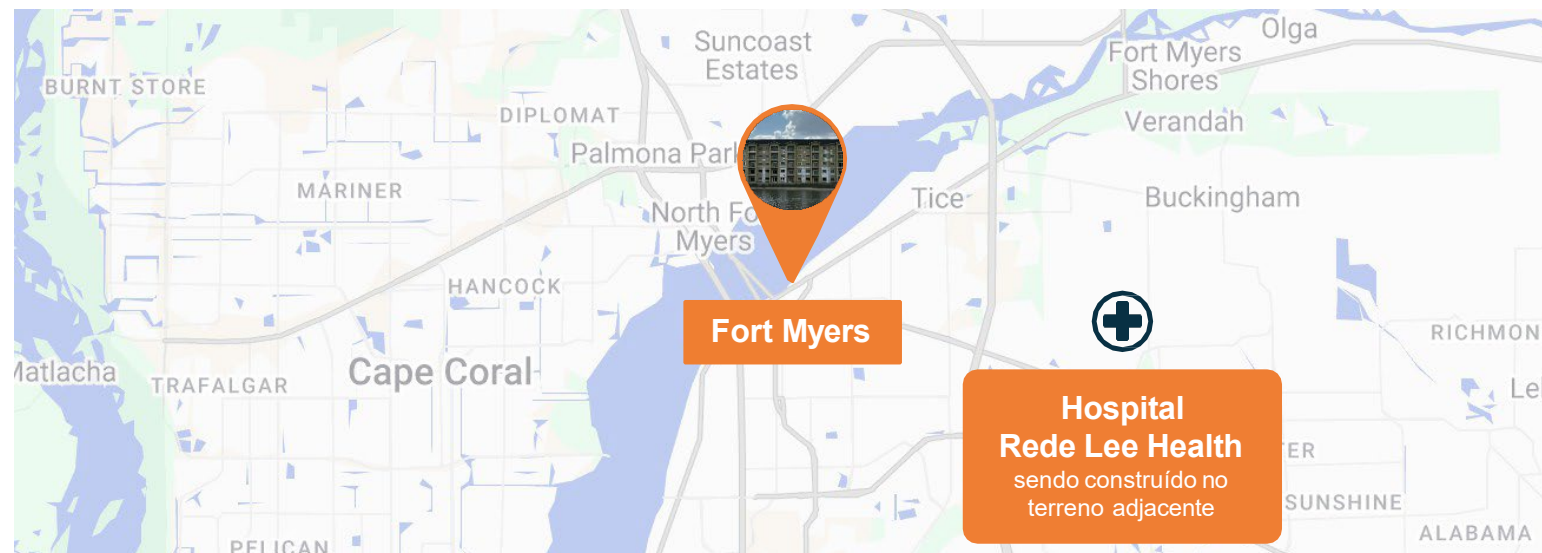
Classe A • Mid-Rise

74%

Conclusão da Obra

- ▶ Projeto de desenvolvimento de um condomínio multifamiliar classe A com 300 unidades situado em Fort Myers, FL, cidade com PIB e crescimento de emprego acima da média do estado³.
- ▶ Terreno adquirido em 2020 por um valor seis vezes menor do que os estimados no início do projeto, ao lado do novo hospital da Lee Health, atraindo demanda por residência na região da propriedade.
- ▶ Custo de construção com 20% de desconto sobre o preço de transação de propriedades recém-construídas na região, impulsionada pela forte presença do construtor em Fort Myers.
- ▶ Investimento em camada preferencial com pagamentos correntes de 10% a.a. e participação de 10% sobre o lucro da venda.

Localização



1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo de investimento. 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3. Fonte: United States Census Bureau.

V3 Apartments

Multifamily • Fort Myers/FL



Projeções de Rentabilidade

Valor Total do Projeto	US\$ 75,8M
Modalidade	Preferred Plus
Taxa Interna de Retorno ¹	10% - 13% a.a.
Dividendos ²	10% a.a.
Término da Obra	3º Trimestre/2026
Estimativa de Venda	2028

Operadores Imobiliários: JSB-Ativore & BLD

Status do Projeto

Status Julho/2025

- ▶ Ao final do 2º trimestre, foi finalizada a construção do primeiro prédio e do clubhouse. Móveis e equipamentos serão instalados e é aguardada a inspeção do governo local para a concessão do certificado de ocupação (habite-se). A expectativa é de que em outubro seja possível receber os primeiros inquilinos.
- ▶ O projeto segue dentro do cronograma e orçamento esperado, sendo que três dos cinco edifícios em construção se encontram adiantados em relação à previsão de inicial.
- ▶ O foco dos próximos meses é garantir a entrega do primeiro edifício para ser ocupado em outubro e garantir novas entregas unidades entregues nos próximos trimestres.

Principais Informações

Estrutura de Capital

Equity	US\$ 22,5M
Dívida	US\$ 55,0M
Preferred Plus ³	US\$ 6,5M
Total	US\$ 77,5M

Detalhes do Financiamento

Loan-to-Cost	72%
Tipo de Taxa de Juros	Variável
Taxa de Juros	SOFR + 5,00%
Prazo do Financiamento	5 anos
Período sem Amortização	5 anos

Premissas de Venda

NOI Estimado de Venda ⁴	US\$ 5,4M
Cap Rate de Saída	5,25%
Valor Estimado de Venda	US\$ 103,7M

Condições do Preferred Plus

Montante	US\$ 6,5M
Taxa de Juros Anual	10%
Kicker ⁵	10% do lucro da venda
Distribuições	Trimestrais

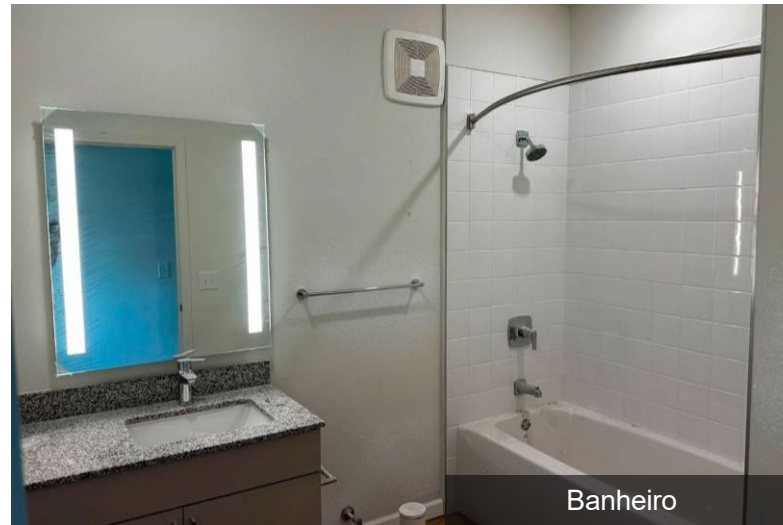
1. Projeções de retornos são estimativas e podem não se materializar. Os retornos apresentados são líquidos dos custos do fundo. 2. Dividendos médios e podem variar de ano a ano. Os dividendos apresentados não são líquidos dos custos do fundo. 3. Valor do Preferred Plus compreendido dentro do equity do projeto. 4. NOI (Net Operating Income) é a receita operacional líquida da propriedade para os próximos 12 anos. 5. O kicker representa uma participação adicional nos lucros do investimento concedida ao investidor preferencial no momento da venda do projeto.

FOTOS DO PROJETO



1. Fotos são do V2 Apartments, projeto adjacente cujo V3 Apartments seguirá o mesmo design de interior.

FOTOS DA EVOLUÇÃO DA OBRA





Operador Parceiro e Estrutura Fiscal

Ativore US Real Estate Build-to-Rent Fund



JSB Capital Group (Operador Imobiliário Americano)

US\$ 10Bn

Ativos sob gestão

28% a.a.

TIR dos Ativos Realizados

2,0x

Múltiplo de Equity

- +240 Investimentos Realizados.
- Equipe sênior com +80 anos de experiência no mercado imobiliário.
- Reconhecido por buscar Trophy Assets.
- “Skin in the game” em todos os projetos.

Principais Executivos



Jay Lobell
Founder & CEO da JSB



Olivier Zippel
Investor Relations

Governança e Gestão

JSB Capital Group

Apresenta oportunidades de investimentos para Ativore



Ativore Asset Management

Gestora do Fundo de investimentos

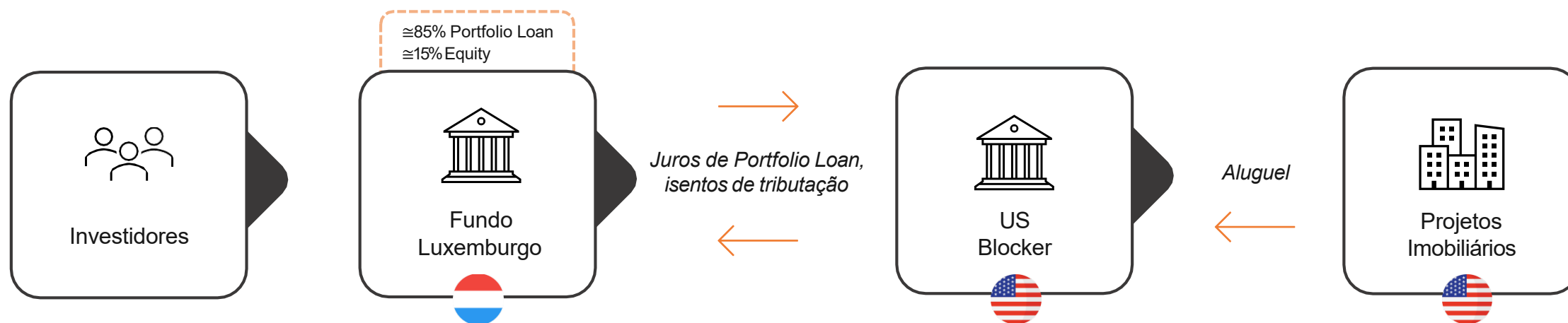
Analisa e seleciona ativos de forma independente
Define alocação para o fundo
Monitora performance



Ativore Build-to-Rent USA Fund

Contamos com a expertise da Shield International Tax, empresa do grupo Ativore, para implementar estratégias tributárias com o objetivo de maximizar a performance de nossos investimentos. Por meio da estratégia de Leveraged Blocker, buscamos reduzir a carga fiscal de nossos investimentos nos Estados Unidos a cerca de 10%, uma carga fiscal inferior à paga por investidores com residência fiscal nos Estados Unidos.

US Leveraged Blocker



Juros de Portfolio Loan não tributáveis

Aceitos como custo fiscal nos EUA

Investidores isentos de:

Declarações fiscais Imposto de herança nos EUA

Carga fiscal máxima estimada EUA¹:

10-12%

¹ Inclui renda e ganhos de capital já considerados nos objetivos de rentabilidade do fundo.

Contact Us

Virtual meeting, phone conversation
or onsite visit to the Gulf Coast or East Coast

✉ Fale conosco agora e
comece a construir seu futuro
nos EUA com segurança,
estratégia e agilidade.



Com a Achieve America,
você tem um parceiro confiável
em cada etapa da jornada
internacional.



+1 (346) 318-5532

+55 (51) 98422-3553



info@achieve-america.com.br



www.achieve-america.com.br