

# PROSPECTO

## DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII

CNPJ nº 43.010.485/0001-07

No montante de até

### R\$ 142.007.376,00

(cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais)

Código de Negociação das Cotas na B3: APXM11

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/237, EM 20 DE AGOSTO DE 2024\*

\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII** ("Fundo"), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 43.010.485/0001-07, representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade limitada com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 1.472.800 (um milhão e quatrocentos e setenta e duas mil e oitocentas) novas cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo ("2ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única, com Preço de Emissão de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos) por Cota ("Preço de Emissão"), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais) ("Valor Inicial da Emissão"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas, nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"). Não haverá a possibilidade de emissão lote adicional, nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos), considerando o Preço de Emissão ("Valor Mínimo da Emissão"). Desde que o Valor Mínimo da Emissão seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 43 do presente Prospecto. O Fundo contratou a **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1.289, conjunto 815, bairro Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021, para prestação do serviço de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Gestor"). A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático, conforme inciso VII, "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição da Administradora ("Coordenador Líder"). O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à **B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO** ("B3"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (os "Participantes Especiais", que, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder no que toca à distribuição das Novas Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 7.614.375,99 (sete milhões e seiscentos e quatorze mil e trezentos e setenta e cinco reais e noventa e nove centavos), conforme discriminado neste Prospecto, serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária").

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 34 DESTES PROSPECTO.**

**AS NOVAS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

A DATA DESTES PROSPECTO É 20 DE AGOSTO DE 2024

Coordenador Líder e Administradora



Gestor



Consultor Especializado



Assessor Legal



APEX





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## AVISOS IMPORTANTES

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NO ARTIGO 26, VII, "b" DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/237, EM 20 DE AGOSTO DE 2024. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", CONFORME EM VIGOR, ("CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO"), E NO "CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS", CONFORME EM VIGOR, E SUAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS", CONFORME EM VIGOR (EM CONJUNTO, "CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS" E, QUANDO EM CONJUNTO COM O CÓDIGO ANBIMA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO, OS "CÓDIGOS ANBIMA"), EM ATÉ 7 (SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA ("ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO").**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE OFERTAS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES .....	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	8
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	12
4. FATORES DE RISCO .....	14
5. CRONOGRAMA INDICATIVO.....	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	36
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....	39
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	43
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	51
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....	52
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	54
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	58
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA .....	59
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....	60
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....	62

## ANEXOS

---

<b>ANEXO A</b>	REGULAMENTO .....	73
<b>ANEXO B</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	115
<b>ANEXO C</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	123
<b>ANEXO D</b>	INFORME ANUAL .....	203



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<p><b>2ª Emissão</b></p>	<p>A presente 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo, em série única, que compreende o montante de até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas da 2ª Emissão, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), correspondente ao Preço de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais).</p>
<p><b>Administradora</b></p>	<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.</p>
<p><b>Ato de Aprovação da Oferta</b></p>	<p>O “<i>Instrumento Particular do Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII</i>”, celebrado em 20 de agosto de 2024, que aprovou a realização da 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo; da contratação do Coordenador Líder, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160.</p>
<p><b>ANBIMA</b></p>	<p>A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p><b>Anúncio de Encerramento</b></p>	<p>O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3.</p>
<p><b>Anúncio de Início</b></p>	<p>O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.</p>
<p><b>Aplicações Financeiras</b></p>	<p>As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas, pelo Gestor, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável, e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.</p>
<p><b>Ativos</b></p>	<p>Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, conforme definidos no Regulamento do Fundo, quando referidos em conjunto.</p>



<b>Ativos Alvo</b>	Significam Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, SPEs, Cotas de FIP, Cotas FII, CRI, ou outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
<b>Auditor Independente</b>	A <b>PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 03.784.250/0009-05.
<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>CNPJ</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O “ <i>Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII</i> ”, celebrado em 20 de agosto de 2024 entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Especializado, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
<b>Consultor Especializado</b>	A <b>APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 50.732.938/0001-74.
<b>Coordenador Líder</b>	A Administradora.
<b>Cotas</b>	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>Cotas de FIP</b>	Significam as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo.
<b>Cotas de FII</b>	Significam as cotas de outros fundos de investimento imobiliários.
<b>CRI</b>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários,
<b>Custodiante</b>	A Administradora.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Datas de Liquidação</b>	As datas nas quais serão realizadas a liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Novas Cotas da 2ª Emissão.



	As datas de liquidação a serem comunicadas aos Investidores pelo Coordenador Líder com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva data de liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição e o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definidos), desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
<b>Despesas</b>	Custos da Oferta, incluindo, além da remuneração do Coordenador Líder e sem limitação, (a) despesas com impressões e publicações, conforme o caso; (b) despesas com registro dos documentos relativos à Oferta nos cartórios competentes, conforme o caso; (c) custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxas para listagem do Fundo e admissão das Novas Cotas à negociação na B3; (f) despesas com <i>roadshow</i> , reuniões e demais comunicações com potenciais Investidores, necessárias para a implementação da Oferta; e (g) demais despesas necessárias à estruturação do Fundo e à realização da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.
<b>DI</b>	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Gestor</b>	A <b>CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1.289, conj. 815, bairro Vila Olímpia, CEP 045550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo.
<b>Emissão ou 2ª Emissão</b>	A 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo.
<b>Escriturador</b>	A Administradora.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
<b>Fundo</b>	O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

<b>Participantes Especiais</b>	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
<b>Imóveis Alvo</b>	Significam empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóvel prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades comerciais, especialmente, mas não se limitando, a shopping centers, e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda, desde que os imóveis atendam à política de investimentos definida no Regulamento do Fundo.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b>Investidores</b>	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.
<b>Investidores Qualificados</b>	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
<b>Investimentos Temporários</b>	Significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI") com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição.
<b>IPCA/IBGE</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IR</b>	O Imposto de Renda.
<b>Lei Anticorrupção</b>	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<b>Lei nº 8.245/91</b>	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.



<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
<b>Valor Mínimo da Emissão</b>	O montante mínimo de 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos), considerando o Preço de Emissão.
<b>Valor Inicial da Emissão</b>	O montante de 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais), considerando o Preço de Emissão.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A oferta pública de distribuição de Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático previsto no inciso VII, "b", do artigo 26 da Resolução CVM 160.
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa qualquer uma das seguintes pessoas: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<b>Pedido de Subscrição</b>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irreatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Período de Distribuição</b>	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Valor Mínimo da Emissão, a critério da Administradora e em comum acordo com o Consultor Especializado.
<b>Período de Subscrição</b>	Período que se inicia em 11 de setembro de 2024 e se encerra em 11 de setembro de 2024, observada a possibilidade de a Oferta poderá contar, após o





	<p>encerramento do Período de Subscrição, com períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva Data de Liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição e o Procedimento de Alocação conforme previsto no Regime de Distribuição da Oferta.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Participantes Especiais, da Administradora ou do Fundo; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora ou ao Fundo; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Administradora ou o Fundo, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administradora ou do Fundo; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Fundo, ou por pessoas a eles vinculadas; e (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores.</p>
<b>Política de Investimento</b>	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento.</p>
<b>Preço de Emissão</b>	<p>O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), na Data de Liquidação.</p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>O Procedimento de alocação de Novas Cotas será conduzido discricionariamente pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta assinados pelos Investidores, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo Escriturador, que, no entender, em comum acordo com o Consultor Especializado e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira.</p>
<b>Prospecto</b>	<p>Este Prospecto da Distribuição Pública Primária da 2ª Emissão do <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII</b>.</p>
<b>Público-Alvo</b>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.</p>

<b>Recibo de Subscrição</b>	Significa o recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, a ser recebido pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.
<b>Regime de Distribuição</b>	O regime de distribuição da Oferta descrito na Seção "Regime de Distribuição", na página 44 deste Prospecto.
<b>Regulamento</b>	O Regulamento do Fundo, datado de 19 de agosto de 2024.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
<b>Resolução CVM 21</b>	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 27</b>	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação de documento de aceitação em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
<b>Resolução CVM 30</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<b>Resolução CVM 35</b>	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
<b>Resolução CVM 160</b>	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
<b>RFB</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>SPEs</b>	Significam ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo, podendo o Fundo participar de consórcios ou sociedades em conta de participação, de que tenham como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras sociedades, e/ou (ii) o investimento nos Imóveis Alvo.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 5,36% (cinco inteiros e trinta e seis centésimos) do Preço de Emissão.
<b>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</b>	Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais na colocação das Novas Cotas aos Investidores.



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### **Breve Descrição da Oferta**

As Novas Cotas da 2ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VII, "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, se contratadas, realizarão a distribuição das Novas Cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

As Novas Cotas serão destinadas aos Investidores Qualificados e serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação.

A Administradora, o Gestor e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B, na página 73 deste Prospecto, conforme divulgado ao mercado por meio de fato relevante de mesma data. A aprovação da 2ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta. O Ato de Aprovação da Oferta pode ser acessado por meio do [fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII**"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/237, em 20 de agosto de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Ofertas.

### **Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Novas Cotas da 2ª Emissão (i) são de classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade ou outros direitos reais sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 2ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das cotas do Fundo por eles subscritas, nos termos da regulamentação aplicável.

Observado o disposto abaixo, as Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Novas Cotas poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, II, a, da Resolução CVM 160. Dessa forma, a primeira distribuição de



rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Novas Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Não podem votar nas assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, manifestada na própria assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) se aplicável, todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), do artigo 24 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

#### ***Identificação do público-alvo***

A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Novas Cotas do Valor Inicial da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

#### ***Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados***

As Novas Cotas da 2ª Emissão ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.





O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Novas Cotas poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, II, a, da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

### **Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota objeto da 2ª Emissão será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e que será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão"). Ainda, será devida taxa no valor de R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Nova Cota, equivalente a 5,36% (cinco inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como remuneração de assessoria financeira devida ao Consultor Especializado, sendo certo que, após o encerramento da Oferta, caso seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto a remuneração do Coordenador Líder, que deverá ser arcada pelo Gestor em caso de insuficiência de recursos da Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Assim, o Preço de Integralização será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 101,59 (cento e um reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota ("Preço de Integralização").

O Fundo não arcará em hipótese alguma com custos relativos à contratação da Administradora ou do Consultor Especializado ou de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado, nos termos do entendimento constante do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

### **Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo, de, inicialmente, até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais), equivalente a 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas.

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.



Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Valor Mínimo da Emissão, ou seja, 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos) ("**Distribuição Parcial**" e "**Valor Mínimo da Emissão**", respectivamente). Caso o Valor Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada, e os valores já integralizados, devolvidos aos Investidores, nos termos da seção "Outras Características da Oferta".

#### ***Quantidade de Cotas a ser Ofertadas***

Serão ofertadas inicialmente até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Valor Mínimo da Emissão.

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### **Destinação de Recursos**

Observada a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Regulamento e reproduzida na seção "Outros Documentos e Informações" deste Prospecto, os recursos líquidos da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e demais despesas da Oferta descritas na tabela "Demonstrativo dos Custos de Distribuição" da página 56 deste Prospecto, serão destinados à aplicação pelo Fundo, **de forma ativa e discricionária pelo Gestor**, da seguinte forma (i) aquisição indireta do Shopping Catuaí Cascavel (conforme abaixo definido); (ii) investimentos pelo Fundo, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo; (iii) investimentos pelo Fundo, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda; (iv) investimentos/capex (inclusive expansões) e benfeitorias nos Imóveis Alvo atualmente integrantes da carteira do Fundo; e, (v) investimentos pelo Fundo, direta ou indiretamente, em outros Ativos Alvo.

#### **Shopping Catuaí Cascavel:**

Nos termos do Fato Relevante divulgado ao mercado em 05 de julho de 2024, a sociedade de propósito específico Apxm Cascavel Investimentos Ltda. ("Apxm Cascavel"), integralmente pertencente ao Fundo, celebrou um Acordo de Investimento e Outras Avenças ("Acordo de Investimento"), visando a subscrição de 63.100 (sessenta e três mil e cem) novas ações ordinárias a serem emitidas pela Proeste Empresas Reunidas do Oeste do Paraná S.A, inscrita no CNPJ nº 84.402.026/0001-68 ("Proeste S/A"), correspondente a 17,30% (dezessete inteiros e trinta centésimos por cento) do capital social total da Proeste S/A, pelo valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Transação").

A Proeste S/A é proprietária da totalidade da fração ideal do terreno localizado na Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, Av. Brasil, nº 3561, bairro Região do Lago, CEP 85812-500, cujas características e confrontações encontram-se devidamente descritas na matrícula nº 36.488, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Cascavel/PR, sobre o qual a Proeste S/A está construindo o Shopping Catuaí Cascavel, cuja inauguração e início das operações estão previstas para o mês de novembro de 2024 ("Shopping Catuaí Cascavel").

Portanto, com a conclusão da Transação, o Fundo passará a deter, indiretamente através da Apxm Cascavel, a participação correspondente a 17,30% (dezessete inteiros e trinta centésimos por cento) do Shopping Catuaí Cascavel.

Nos termos do Acordo de Investimento, as novas ações a serem indiretamente subscritas pelo Fundo deverão ser integralizadas da seguinte forma: (i) sinal equivalente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em 04 de julho de 2024, em razão da assinatura do Acordo de Investimento; e, (ii) parcela final no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do Acordo de Investimento.

Além do Acordo de Investimentos para a subscrição de novas ações da Proeste S/A, o Fundo não celebrou, direta ou indiretamente, qualquer outro instrumento vinculante visando à aquisição de Ativos Alvo que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta. Desta forma, os recursos que serão captados com a Oferta que não venham a ser destinados para o pagamento da Transação não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.

Durante o Período de Distribuição, os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 2ª Emissão poderão ser aplicados da seguinte forma: (i) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir os recursos captados na Oferta nos Investimentos Temporários; e, (ii) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá, com os recursos captados na Oferta, realizar o pagamento da parcela final da Transação, bem como adquirir quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimentos.





**No caso da aplicação em Ativos Alvo em situação de potencial conflito de interesses ("Ativos Conflitados"), será necessária a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.**

A potencial aquisição de Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Adicionalmente, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outras Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Consultor Especializado, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO "CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO.**

***No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.***

Não sendo captados recursos suficientes para a aquisição das Ações, o Fundo poderá investir os recursos da Oferta nos Ativos Alvo, de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Novas Cotas da 2ª Emissão e desde que atingido o Valor Mínimo da Emissão, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA 2ª EMISSÃO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

#### 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas ao Fundo, à Política de Investimento, à composição da carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.**

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.**

##### *Riscos de Mercado*

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torna-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas



e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Novas Cotas. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Portanto, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Novas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Novas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### ***Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)***

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares,



entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o seu não aperfeiçoamento.

### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### ***Risco de Ausência de Controle no Shopping Catuaí***

Caso o Fundo ou uma SPE detida integralmente pelo Fundo subscreva as ações do Proeste S.A., o Fundo ou uma SPE detida integralmente pelo Fundo será um acionista minoritário e não disporá de controle societário junto ao Shopping Catuaí. Os acionistas controladores podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os demais acionistas podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Risco de Compartilhamento do Controle***

A titularidade dos Ativos Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos-Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

#### ***Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores***

O Fundo e as SPEs poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das SPEs, a diversificação dos investimentos do Fundo e das SPEs em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade do Fundo e das SPEs de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as SPEs poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas SPEs, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

### **Riscos de Pouca Diversificação Regional**

A diversificação dos investimentos do Fundo e das SPEs em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das SPEs de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as SPEs poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na Região Sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### **Risco de Desvalorização de Imóveis**

Na aplicação de recursos do Fundo em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

#### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

***O desenvolvimento dos Ativos Alvo depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização de referidos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo***

O Fundo e/ou as SPEs desenvolverão empreendimentos imobiliários envolvendo a construção de imóveis para posterior locação. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e/ou das SPEs, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam prontos para locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de locação. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: maior**



**Os investimentos do Fundo e das SPEs poderão ser concentrados em empreendimentos imobiliários que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento**

As SPEs e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em identificar empreendimentos imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em empreendimentos imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos empreendimentos imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas SPEs. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Risco de vacância dos imóveis***

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento***

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos serão a fonte de remuneração dos. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação***

O Fundo tem sua carteira concentrada no investimento em empreendimentos imobiliários, os quais encontram-se alugados. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;



II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários***

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Risco de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo do Fundo***

O valor dos Ativos Alvo pode diminuir de acordo com as flutuações de preços cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo***

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a





médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Novas Cotas. É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do imóvel e de suas locações.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Risco de Despesas Extraordinárias***

O Fundo, na qualidade de proprietário e locatário dos imóveis que componham sua carteira, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Novas Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos ocupantes de imóveis do Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Risco de depreciação do investimento***

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo***

Dentre os Ativos Alvo, está prevista a aquisição de cotas de FIIs. Caso realizado o investimento em cotas de FIIs, sua rentabilidade dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos. Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FIIs cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos Alvo. Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

***Riscos de Liquidez das Cotas***

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**



### **Risco do Estudo de Viabilidade**

Considerando que a Consultora Especializada foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pela Consultora Especializada, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com viés de mercado adotado pela Consultora Especializada.

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

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### ***Risco de Distribuição Parcial da Oferta***

Desde que observado o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Valor Mínimo da Emissão, a Administradora poderá imóveis de acordo com os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento decorrente da exploração dos imóveis adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### ***Risco de Não Concretização da Oferta***

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Alvo no período. Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

#### ***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**Escala Qualitativa de Risco: maior**

### ***Risco da administração dos imóveis por terceiros***

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: maior**

### ***Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários***

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

Nem o Administrador ou o Gestor serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: Maior**

### ***Riscos de Crédito dos Locatários***

Os imóveis que poderão compor a carteira do Fundo para geração de renda estão sujeitos à capacidade dos seus locatários em honrar os compromissos assumidos nos Contratos de Locação. Eventos que afetam as condições financeiras dos locatários dos imóveis, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de liquidez desses ocupantes.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos***

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis***

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis do Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Risco de Aporte de Recursos Adicionais***

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Novas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas Novas Cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### **Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que o Fundo possui número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### **Risco de Potencial Conflito de Interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e os prestadores de serviços do Fundo, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, não sendo possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### **Risco Relativo à Concentração das Novas Cotas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Novas Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Novas Cotas, passando tal Cotista e/ou Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### **Risco de Diluição**

Na eventualidade de novas emissões de Novas Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### **Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

Poderão ser adquiridos imóveis pelo Fundo que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente a renda do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos Fundo e aos seus Cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**



## **Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis**

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### **Risco de Não Cumprimento do Termo de Ajuste de Conduta relativo ao Shopping Catuaí**

Na data deste Prospecto, encontra-se em fase de cumprimento de exigências o Termo de Ajuste de Conduta ("TAC") decorrente da ação civil pública nº 5005069-90.2012.4.04.7005, em trâmite perante a 2ª Vara Federal da Justiça Federal do Paraná, que questiona irregularidades no processo de licenciamento ambiental do empreendimento Shopping Catuaí. Determinadas obrigações de fazer previstas no TAC ainda não foram cumpridas pela Proeste e pelos demais entes envolvidos no TAC, dentre elas: (i) a observância de todas as práticas previstas no laudo pericial, no relatório e estudo de impacto de vizinhança, no estudo médico veterinário e no laudo de constatação do IBAMA (plântio de novas espécies de árvores, construções, reformas etc.); (ii) adoção de todas as práticas elencadas no estudo de impacto de vizinhança, do Estudo Hidrológico e Geológico e as previstas no Laudo de Constatação do IBAMA; (iii) 12 meses após a entrada em operação do empreendimento, a realização de estudo de impacto dos ruídos e luminosos sobre os animais do zoológico municipal que se localiza nas proximidades do Shopping Catuaí; (iv) a criação local adequado para sistema de acondicionamento de lixo hospitalar, referente ao ambulatório do empreendimento; (v) implementar campanha continuada de educação ambiental; (vi) instalação de bicicletários no estacionamento do empreendimento, em número suficiente para seus usuários; e (vii) o cumprimento das condicionantes impostas nas licenças ambientais concedidas. Eventual descumprimento do TAC poderá ensejar atrasos no desenvolvimento e exploração do Shopping Catuaí. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseqüente, a rentabilidade das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### **Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings**

A estrutura concebida para a exploração dos Ativos-Alvo envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, de forma que o Cotista será afetado negativamente.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### **Risco do investimento em Shopping Center**

O Fundo tem por objeto o investimento em shopping center. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shoppings centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Eventual queda nos gastos pelos



consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A administração dos shopping centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos shopping centers ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: médio**

***Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários***

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra dos shoppings centers a ser desenvolvimento em seus Ativos-Alvo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos shoppings center, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo relativo a tais shoppings centers em desenvolvimento, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos shoppings centers pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: médio**

***Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças***

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no



mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

## **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Riscos Ambientais***

#### ***Riscos inerentes à propriedade, uso e licenciamento de imóveis***

Os Imóveis que componham o patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de





telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### ***Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais***

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam. Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Novas Cotas.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### ***Riscos Tributários***

#### ***Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente***

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas***

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e que não será concedido (ii) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário***

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

#### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

### ***Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do(s) empreendimento(s) ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.



Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### **Escala Qualitativa de Risco: médio**

#### ***Riscos envolvendo os parceiros, incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários***

A participação do parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os prestadores de serviços contratados terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das SPEs e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as SPEs poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos prestadores de serviços, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das SPEs. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade das Novas Cotas.

Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as SPEs ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Imóveis Alvo, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as SPEs poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade das Novas Cotas. O Fundo e as SPEs contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as SPEs ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Desempenho Passado***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco de Alteração do Regulamento***

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

### ***Risco de Regularidade dos Imóveis***

O Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de torná-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

### ***Risco de uso de derivativos***

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, mas existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou do Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

### ***Risco de alterações na Lei de Locações***

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas poderão ser afetados negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

### ***Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")***

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos shopping centers que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os shopping centers que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas poderão ser adversamente afetados.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**





## ***Riscos de interpretação da Lei 8.668 em relação ao previsto na Resolução CVM 175 com relação à limitação da responsabilidade dos cotistas frente às suas obrigações do Fundo***

A Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”) dispõe no item (ii) de seu artigo 13 que o cotista do Fundo “não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas”. No entanto, dada a natureza condominial dos fundos de investimento, apesar dos tribunais interpretarem as atuais normas que regem os fundos de investimento no sentido de que a responsabilidade dos cotistas do fundo de investimento é ilimitada em qualquer hipótese. A lei da liberdade econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), em linha com o disposto na Lei 8.668, previu a possibilidade de os regulamentos dos fundos de investimento limitarem expressamente a responsabilidade de cada investidor ao valor de suas cotas, sujeita à regulamentação por parte da CVM, racional também trazido pela Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

Tendo isso em vista que o Fundo ainda não está adaptado à Resolução CVM 175, durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará a necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo.

Além disso, mesmo que os Cotistas aprovelem o aporte de recursos em caso de patrimônio negativo, a depender da capacidade financeira dos Cotistas não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco relativo à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA***

A Oferta: (i) é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados; (ii) foi registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; e (iii) não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores Qualificados todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, dentro outras questões, no que diz respeito à revisão dos Documentos da Oferta, de forma que os Investidores Qualificados podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores Qualificados devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175***

Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023. As alterações no Regulamento para atendimento da nova regulamentação poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

### **Escala Qualitativa de Risco: menor**





### ***Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior***

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco Operacional***

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Alvo. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco Jurídico***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco Regulatório***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**



### ***Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis***

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo. Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Novas Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas e/ou Investidores, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco dos Custos Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas Serão Liquidadas junto ao Escriturador***

As Novas Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Novas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta***

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Novas Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A/o Administradora/Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

#### ***Risco da Possibilidade de Amortização das Novas Cotas***

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Novas Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pela Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo. Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco: menor**

### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na regulamentação aplicável, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

#### **Escala Qualitativa de Risco: menor**

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

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

#### **Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers e IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## 5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

		Datas <sup>(1) (2) (3) (4)(5)</sup>
<b>1</b>	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto e da Lâmina da Oferta	20/08/2024
<b>2</b>	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	23/08/2024
<b>3</b>	Início do período de negociação do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	27/08/2024
<b>4</b>	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	06/09/2024
<b>5</b>	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06/09/2024
<b>6</b>	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência na B3	09/09/2024
<b>7</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/09/2024
<b>8</b>	Início do Período de Subscrição	11/09/2024
<b>9</b>	Encerramento do Período de Subscrição	11/09/2024
<b>10</b>	Procedimento de Alocação do Período de Subscrição	12/09/2024
<b>11</b>	Liquidação do Período de Subscrição	16/09/2024
<b>12</b>	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 16/02/2025

- (1) **APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO, A OFERTA PODERÁ CONTAR COM PERÍODOS DE SUBSCRIÇÃO E NOVAS DATAS DE LIQUIDAÇÃO, OS QUAIS SERÃO INFORMADOS PELO COORDENADOR LÍDER AOS INVESTIDORES, COM NO MÍNIMO 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA RESPECTIVA DATA DE LIQUIDAÇÃO, OBSERVADO O PRAZO MÁXIMO DA DISTRIBUIÇÃO E O PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO CONFORME PREVISTO NO REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA.**
- (2) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e do Anúncio de Início.*
- (3) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta", na página 39 deste Prospecto.*
- (4) **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRITÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.**
- (5) **NOS TERMOS DO ARTIGO 48 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DEVE SER REALIZADA NO PRAZO MÁXIMO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E PODERÁ SER ENCERRADA ANTES DO REFERIDO PRAZO A CRITÉRIO DO COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM A ADMINISTRADORA E O CONSULTOR ESPECIALIZADO, EM CASO DE COLOCAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO.**



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

### Histórico das negociações

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31 de julho de 2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>1</sup>	Máx <sup>2</sup>	Méd <sup>3</sup>
2024	90,94	111,56	100,38
2023	94,01	118,75	105,25
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31 de julho de 2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>1</sup>	Máx <sup>2</sup>	Méd <sup>3</sup>
3T2024	91,60	111,56	104,96
2T2024	90,94	110,00	97,76
1T2024	92,00	102,99	98,65
4T2023	94,01	105,00	100,59
3T2023	100,00	118,75	112,39
2T2023	-	-	-
1T2023	-	-	-
4T2022	-	-	-

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31 de julho de 2024)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>1</sup>	Máx <sup>2</sup>	Méd <sup>3</sup>
junho/2024	91,60	111,56	104,96
junho/2024	96,00	110,00	100,41
maio/2024	94,41	110,00	98,97
abril/2024	90,94	102,00	95,84
março/2024	97,00	102,95	99,14
fevereiro/2024	92,00	98,99	96,77

<sup>1</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de negociação da Cota;

<sup>2</sup> Valor Máximo: Valor máximo de negociação da Cota; e

<sup>3</sup> Valor Médio: Média dos negociação da Cota no período.

### Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas

Conforme disposto no artigo 13, §2º, "b", do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):





(i) **Período para exercício do Direito de Preferência:** 10 (dez) dias úteis para exercício junto ao Escriturador das Novas Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência") e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);

(ii) **Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:** posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data Base");

(iii) **Percentual de subscrição:** na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,83681818182 ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

(iv) **Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência:** Não haverá abertura de período para exercício de direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência; e

(v) **Negociação:** Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Novas Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (R\$)
1.760.000	169.472.663,81	96,2912863

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	14.728	1.774.728	170.892.737,57	96,29235442	0,83%
2	1.472.800	3.232.800	311.480.039,81	96,3499257	45,56%

\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo conforme Informe Mensal do Fundo de julho de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, considerando o Preço de Emissão, excluído o Custo Unitário de Distribuição.



Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Emissão, considerando o Preço de Emissão.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Inicial da Emissão, considerando o Preço de Emissão.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo conforme Informe Mensal do Fundo em julho de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

***Justificativa do Valor Nominal Unitário e o critério adotado para sua fixação.***

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, o Preço de Emissão foi calculado com base na perspectiva de rentabilidade futura do Fundo, com base no artigo 13, §2º, “a” do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Nos termos do artigo 13 do Regulamento, a Administradora poderá deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“**Capital Autorizado**”).

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### *Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas*

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Novas Cotas poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, II, a, da Resolução CVM 160.

### *Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado*

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.**

**O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS NOVAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.**

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Novas Cotas, exceto em caso de sua liquidação. **RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 34 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO "RISCOS DE LIQUIDEZ".**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.**

**SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 A 34 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

### ***Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta***

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) Reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (ii) Caso a situação descrita no *caput* acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder.



Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder/Administradora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Coordenador Líder, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**



Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção "Condições Precedentes do Contrato de Distribuição", na seção "Contrato de Distribuição", na página 54 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo e as Instituições Participantes da Oferta devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Novas Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores (inclusive os Cotistas do Direito de Preferência) serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Se o Investidor (inclusive o Cotista do Direito de Preferência) revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta ("Procedimentos para Restituição de Valores").

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.





A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou pelo Cotista devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### ***Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida***

#### *Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Valor Mínimo da Emissão, equivalente a 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos). Observada a colocação do Valor Mínimo da Emissão, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Subscrição até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Investidor, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Valor Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Valor Mínimo da Emissão e menor que o Valor Inicial da Emissão.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores e aos Cotistas, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de cancelamento da Oferta, pela Administradora, nos termos do artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e aos Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição ou outro documento de aceitação da Oferta, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Emissão, mas inferior ao Valor Inicial da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta 2ª Emissão.

#### *Taxa de Ingresso e Taxa de Saída*

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão, observado que quando da realização de emissões de Novas Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Novas Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.

#### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

### ***Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores***

A presente Oferta é destinada a Investidores Qualificados.



## **Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A realização da 2ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Novas Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto. A aprovação da 2ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, foi objeto de fato relevante.

Nos termos do Regulamento, a Administradora poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular da Administradora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) de Patrimônio Líquido do Fundo.

### **Regime de distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos participantes da Oferta.

O Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, conforme Regime de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo Investidores Qualificados;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iii) após a obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores Qualificados eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160;
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir nas Novas Cotas deverá enviar o respectivo Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no item "Oferta" abaixo;
- (vi) durante o Período de Subscrição, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, do atingimento do Valor Inicial da Emissão, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita;
- (vii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores, sendo que a B3 deverá confirmar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;



- (viii) simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar à CVM e à B3 versão eletrônica do Anúncio de Início de distribuição e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;
- (ix) a colocação das Novas Cotas da 2ª Emissão será realizada de acordo com os prazos e procedimentos da B3, bem como do Regime de Distribuição; e
- (x) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 79 da Resolução CVM 160.

### Oferta

Durante o Período de Subscrição, que terá início após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência, o qual, por sua vez, se iniciará em 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta.

A Oferta observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3 e do Escriturador, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor poderá apresentar um ou mais Pedidos de Subscrição, a uma única Instituição Participante da Oferta e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 43 do presente Prospecto;
- (ii) serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Novas Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Novas Cotas prevista no Pedido de Subscrição e ressalvado que caso haja excesso de ordens, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender, em comum acordo com o Especializado e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e



- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os recibos de Novas Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" do Prospecto, e ressalvado que caso haja excesso de ordens, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender, em comum acordo com o Consultor Especializado e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta" do Prospecto.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Valor Inicial da Emissão, hipótese na qual os Pedidos de Subscrição exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada; (b) não pagamento do valor de integralização das Novas Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto no item "v" acima, e conseqüente cancelamento automático do respectivo Pedido de Subscrição; (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta", na página 39 do presente Prospecto; e (d) não alocação da ordem de investimento em razão da discricionariedade do Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação.

Recomenda-se aos Investidores interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 14 a 34 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Subscrição, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

#### Critério de Colocação da Oferta

No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

O Coordenador Líder terá total liberdade e discricionariedade durante o Procedimento de Alocação, e dará prioridade aos Investidores que, no entender, em comum acordo com o Consultor Especializado e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta" do Prospecto, transcrita abaixo.

No ato de subscrição de Novas Cotas, cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Novas Cotas subscritas; (iii) Preço de Emissão e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de Novas Cotas.





Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 apenas entre Investidores Qualificados. As Novas Cotas poderão ser negociadas ao público investidor geral após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, II, a, da Resolução CVM 160.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3, no âmbito do Direito de Preferência, e ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Novas Cotas do Valor Inicial da Emissão os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTES PROSPECTOS.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### Procedimento de Alocação

A alocação de Novas Cotas será conduzida discricionariamente pelo Coordenador Líder, que consolidará as ordens de investimento representativas dos documentos de aceitação da Oferta assinados pelos Investidores, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta, e aquelas recebidas pelo Escriturador, e, no seu entender, em comum acordo com o Consultor Especializado e a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira.

Após o encerramento do Período de Subscrição, a Oferta poderá contar com períodos de subscrição e novas Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva Data de Liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Inicial da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um



terço) das Novas Cotas do Valor Inicial da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados relativo ao respectivo Período de Subscrição, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTES PROSPECTOS.**

#### Liquidação da Oferta

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição se dará na(s) Data(s) de Liquidação, podendo ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, sendo certo que o Escriturador informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas. As Novas Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder, da Administradora e do próprio Escriturador.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, a Administradora deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A Oferta será encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início ("**Prazo Máximo da Distribuição**"), e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, conforme as regras de divulgação previstas no art. 13, da Resolução CVM 160.

#### Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início.

#### Formas de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Subscrição durante o Período de Distribuição, de acordo com o Regime de Distribuição.



As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição no ambiente da B3, ou no Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados.

A integralização de cada uma das Novas Cotas da 2ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, à vista, quando da sua liquidação, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas da 2ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 2ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Oferta poderá ser liquidada em vários momentos distintos, conforme comunicado pelo Coordenador Líder.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Pedido de Subscrição, declarando ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, bem como de que a emissão das Novas Cotas não foi precedida de qualquer análise por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

#### ***Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa***

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

#### ***Admissão à negociação em mercado organizado***

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para a (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### ***Formador de Mercado***

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

#### ***Contrato de Estabilização***



Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

### **Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo é de 1 (uma) cota por investidor (“Investimento Mínimo”).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) o Cotista que compuser um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não fará jus isenção de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Administradora, no Anexo C deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Novas Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Administradora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Administradora.

**O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA CONSULTORA ESPECIALIZADA E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.**



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

### **Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder**

O Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Banco BTG"), é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de investment banking, corporate lending, sales and trading, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de wealth management. O Administrador, Custodiante, Escriturador e Coordenador Líder é sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) diretamente pelo Banco BTG, atuando na administração de fundos de investimento e coordenação de ofertas públicas, tanto para clientes do Banco BTG quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual.

Na data deste Prospecto, exceto pelo exposto acima, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo.

### **Relacionamento da Administradora e/ou Coordenador Líder com o Gestor**

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundo de investimento gerido pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder de outros fundos e classes de investimento geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas da Classe e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a BTG PSF ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades da Classe e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

### **Relacionamento da Administradora com o Consultor Especializado**

A Administradora não possui vínculo societário com o Consultor Especializado e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



## Relacionamento do Gestor com o Consultor Especializado

Na data deste prospecto, o Gestor possui vínculo societário com o Consultor Especializado tendo em vista que estão sob o controle comum da Apex Partners Gestão de Ativos S.A., inscrita no CNPJ nº 17.855.936/0001-05.

O Gestor e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Gestor e o Consultor Especializado poderão no futuro manter relacionamento comercial, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, gestão de cursos e consultoria especializada, podendo o Gestor vir a contratar o Consultor Especializado ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico para a prestação de tais serviços, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na página 23 do Prospecto.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 60 deste Prospecto.**

### ***Condições Precedentes do Contrato de Distribuição***

O cumprimento dos deveres e obrigações pelo Coordenador Líder relacionados à prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Condições Precedentes"):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina , o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, comunicados ao mercado, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição ("Documentos da Oferta");
- (iii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo a Administradora e o Gestor pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- (ix) obtenção de declaração emitida pela Administradora e pelo Gestor, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações relativas ao Fundo, à Administradora e ao Gestor constantes nos Documentos da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (x) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 8.420/15, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (xi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Administradora, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor, da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xv) cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 abaixo e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, ("Código Anbima de Administração e Gestão"), e no "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor, e suas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor (em conjunto, "Código Anbima de Ofertas" e, quando em conjunto com o Código Anbima de Administração e Gestão, os "Códigos Anbima"), quando aplicável;
- (xvii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e a Administradora obrigam-se,



ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;

- (xviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Administradora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xix) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xx) acordo entre a Administradora/o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxi) entrega ao Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil do Anúncio de Início da Oferta, pelo assessor legal contratado, de opinião legal a respeito da Emissão e da Oferta em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

O Coordenador Líder poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Valor Mínimo da Emissão, não há outras condições a que a Oferta está submetida.

### **Instituições Participantes da Oferta**

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do Período de Distribuição, quais sejam, as Instituições Participantes. Os Participantes Especiais poderão aderir a este Contrato de Distribuição, mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

### **Demonstrativo dos Custos de Distribuição**

<b>CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA<sup>1</sup></b>	<b>BASE R\$<sup>2</sup></b>	<b>VALOR POR NOVA COTA (R\$)</b>	<b>% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA</b>
Comissão de Coordenação	128.303,67	0,09	0,09%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	13.703,71	0,01	0,01%
Comissão de Assessoria Financeira	6.356.463,16	4,32	4,48%
Tributos sobre Comissão de Assessoria Financeira	601.898,26	0,41	0,42%
Assessores legais	100.000,00	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	44.886,53	0,03	0,03%
B3 – Taxa de Análise de Oferta Pública	15.200,12	0,01	0,01%
B3 – Taxa de Distribuição (Padrão)	44.202,96	0,03	0,03%
B3 – Taxa de Distribuição (Variável)	49.702,58	0,03	0,04%
Outras despesas de <i>roadshow</i>	260.015,00	0,18	0,18%
<b>TOTAL</b>	<b>7.614.375,99</b>	<b>5,17</b>	<b>5,36%</b>





Costo por Cota (em R\$)

PREÇO DE EMISSÃO (R\$)	CUSTO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	PREÇO DE EMISSÃO CONSIDERANDO A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)
R\$ 96,42	5,17	5,36%	R\$ 101,58

- (1) Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;
- (2) Valores estimados com base na colocação do Valor Inicial da Emissão, acrescido de tributos;
- (3) Valores estimados.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Remuneração de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Participantes da Oferta.

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VALOR INICIAL DA EMISSÃO DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VALOR INICIAL DA EMISSÃO.**

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação do Consultor Especializado e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção "Destinação dos Recursos" na página 12 deste Prospecto.



### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

#### Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII").

O Regulamento consta, ainda, do Anexo A deste Prospecto.

#### Demonstrações financeiras e informes

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

**[fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico)** (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **Fundo:**

**<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>** (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII" e então localizar "Documentos", acessar as Demonstrações Financeiras, após divulgadas).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

#### Informações da Administradora

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

**[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)** (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado;

- **Administradora:**

**[ri.btgpactual.com/documentos-cvm/](http://ri.btgpactual.com/documentos-cvm/)** (neste website, clicar em "Formulário de Referência" e selecionar o documento desejado).



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<b>Administradora</b>	<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b></p> <p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado  CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ</p> <p>At.: Rodrigo Ferrari  Telefone: (11) 3383-6190</p> <p>E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com e SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com</p>
<b>Coordenador Líder</b>	<p>A Administradora, qualificada acima.</p>
<b>Escriturador</b>	<p>A Administradora, qualificado acima.</p>
<b>Gestor</b>	<p><b>CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b></p> <p>Rua Alvorada, nº 1.289, conj., 815, Vila Olímpia  CEP 04550-004, São Paulo – SP</p> <p>At.: Mateus Neiva  Telefone: (27) 3024-9559  E-mail: neivam@carbyneinvestimentos.com</p>
<b>Consultor Especializado</b>	<p><b>APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b></p> <p>Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua  CEP 29052-210</p> <p>At.: Fernando Antonio Kulnig Cinelli  Telefone: (27) 3024-9559  E-mail: cinellif@apexpartners.com.br</p>
<b>Assessor legal da Oferta</b>	<p><b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b></p> <p>Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia  CEP 04552-040, São Paulo – SP</p> <p>A/C: Fernanda Amaral / Bruno Benato  Telefone: (11) 3728-8100</p> <p>E-mail: famaral@freitasleite.com.br e bbenato@freitasleite.com.br</p> <p>Website: www.freitasleite.com.br</p>
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<p><b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b></p> <p>Att.: Marcelo Teixeira  Rua do Rússel, nº 804, 6º e 7º andares - Edifício Manchete, Glória, CEP 22210-907, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>Tel.: (21) 3232-6112  E-mail: marcelo.l.teixeira@pwc.com  Website: https://www.pwc.com.br/</p>

### Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e websites indicados acima.



As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Ato de Aprovação da Oferta e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta:

Administradora/Coordenadora Líder

### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

Para acesso ao Prospecto, consulte a página <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar “Fundos”, depois pesquisar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII” e então localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2024”, e selecionar o documento desejado).

### **CVM**

Rio de Janeiro  
Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º  
ao 34º andares  
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo  
Rua Cincinato Braga, nº 340,  
2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 – São Paulo – SP  
Tel.: (11) 2146-2000

*Website:* [fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico](http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Exibir Filtros”; digitar no campo “Nome do Fundo” o nome “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

### **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 – São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3233-2000  
Fax: (11) 3242-3550

*Website:* <https://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”).

### **Declaração de Registro do Emissor**

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

### **Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo e pela Administradora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA de Ofertas. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

### **Informações Relevantes do Fundo**

#### **Base legal e Classificação ANBIMA**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472. Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução CVM 175, o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 30 de junho de 2025, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472, nos termos do item 1.1(5) do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "Gestão Ativa", "Renda", segmento "Híbrido", nos termos das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

O Fundo está registrado na ANBIMA nos termos dos artigos 2º e seguintes do Anexo III ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.

#### **Forma de Constituição**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

#### **Prazo de Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

#### **Classe**

O Regulamento do Fundo é anterior a entrada em vigor da Resolução CVM 175, portanto, não há, atualmente, divisão em classes.

#### **Público-alvo**

O Fundo é destinado a investidores em geral, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo.

#### **Objetivo de Investimento**

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades comerciais, especialmente, mas não se limitando, a shopping centers ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Ainda, o Fundo poderá investir: (i) diretamente nos Imóveis Alvo ou em direitos reais sobre os Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ("Cotas de FIP"); (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("Cotas FII"); (iv) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); ou (v) outros valores mobiliários desde que



tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas neste Regulamento. O objetivo do Fundo não representa, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo; de seus Prestadores de Serviços ou dos demais prestadores de serviços do Fundo quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o artigo 3º do Regulamento.

**OS OBJETIVOS DO FUNDO, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA DO CUSTODIANTE OU DOS COORDENADORES QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.**

***Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira***

Os recursos do Fundo serão aplicados, de acordo com a seguinte política de investimentos:

I - O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e
- b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II - Para dar suporte e subsidiar à Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, o Fundo contratou o Consultor Especializado. O Consultor Especializado desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando na qualidade de consultora de investimentos do Fundo, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472;

III - As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser realizadas pela Administradora após o recebimento da recomendação do Consultor Especializado, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos;

IV - Além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento; e

V - O Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

VI - Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos e a necessidade de prévia consulta ao Consultor Especializado, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses.

V - O Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

VI - Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos e a necessidade de prévia consulta ao Consultor Especializado, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses.

Os objetivos do Fundo, previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, da Administradora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.



### ***Demais Informações sobre a Política de Investimento***

Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, A ADMINISTRADORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO (“POLÍTICA DE VOTO”) EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DO FUNDO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A ADMINISTRADORA COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.

A versão integral da política de exercício de direito de voto do Gestor encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://www.carbyneinvestimentos.com/>, neste endereço, localizar “Política de Voto”.

Sem prejuízo da observância da sua Política de Voto, a Administradora votará nas assembleias gerais de cotistas em estrita conformidade com a orientação de voto aprovada pelos Cotistas, em assembleia geral.

### ***Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate das Cotas***

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, exceto no caso de liquidação do Fundo.

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

A amortização parcial das Cotas do Fundo para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas do Fundo deverão abranger todas as cotas do Fundo, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

**NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO “DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS” E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DO FUNDO ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 68 DESTES PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “DESENQUADRAMENTO DO FUNDO”, “ALTERAÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO” E “TRIBUTAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 34 DESTES PROSPECTO.**



## **Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis**

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. O Administrador contratou o Auditor Independente, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. Maiores Informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Regulamento.

### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias de Cotistas**

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Majoria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

### **Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo**

À parte da Administradora e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora.

### **Taxas**

#### Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas





encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

#### Taxa de Consultoria

O Consultor Especializado receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, calculado conforme a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Consultoria").

A Taxa de Consultoria será reduzida (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, de modo que o Consultor Especializado receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Consultoria será devida em sua integralidade.

#### Taxa de Gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, calculado conforme a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão").

A Taxa de Gestão será reduzida (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, de modo que o Gestor receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente, 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Gestão será devida em sua integralidade.

#### Demais Taxas

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

#### **Breve Histórico da Administradora**

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 579 bilhões (dados ANBIMA, fevereiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 5.000 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.





É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 56 bilhões e 143 fundos sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em fevereiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a) Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b) Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c) Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d) Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- e) Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

### **Breve Histórico do Gestor**

A Carbyne Gestão de Recursos Ltda é a empresa integrante do Grupo Apex dedicada à prestação de serviços de gestão de carteiras e valores mobiliários, possuindo atualmente R\$ 690 milhões sob gestão, distribuídos entre fundos de investimentos e carteiras administradas.

Com mais de 10 anos de trajetória, a Apex Partners é uma plataforma de investimentos e serviços financeiros, com soluções completas e personalizadas às características do ecossistema regional. A companhia atua nas vertentes de Gestão de Recursos, *Advisory*, *Investment Banking* e *Research* - sendo referência no atendimento a grandes corporações, investidores institucionais e clientes de patrimônio consolidado.

Hoje, a empresa está presente no Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina, onde tem escritórios consolidados e mais de 160 colaboradores alinhados a uma cultura única. Nos últimos anos, expandimos nossos negócios em torno de nosso core business, construindo uma tese resiliente mesmo diante dos desafiantes ciclos econômicos enfrentados pelo Brasil na última década. Tudo isso, porque decidimos explorar as potencialidades dos mercados regionais brasileiros, especialmente em estados que cresceram – muito – acima da média nacional.

### **Breve Histórico do Consultor Especializado**

A Apex Nazca Investimentos e Participações Ltda é uma *joint venture* criada entre Apex Realty Assessoria e Investimentos Imobiliários Ltda e da Nazca Ltda, materializando a união das duas maiores desenvolvedoras e viabilizadoras de empreendimentos imobiliários do Espírito Santo.

A Apex Realty é uma empresa de consultoria imobiliária integrante do Grupo Apex, que possui como *track record* a estruturação, viabilização e gestão de mais de R\$ 2,20 bi em investimentos imobiliários, alocados em mais de 25 empreendimentos com foco nos segmentos desenvolvimento residencial, desenvolvimento urbano e properties.

A Nazca Ltda é uma empresa especializada em estruturação empresarial, desenvolvimento e gestão de negócios imobiliários, cujos sócios possuem mais de 20 anos de experiência nas áreas de desenvolvimento urbano e estruturação imobiliária, possuindo em seu portfólio mais de 15 negócios, dentre eles edifícios corporativos e *malls* para renda, propriedades rurais para fins de desenvolvimento urbano, loteamentos residenciais e galpões logísticos.



## Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos:

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio:

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

#### C) IR:

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



#### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhes confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas; e (iv) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

#### (ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas



físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

#### Tributação aplicável ao Fundo

##### A) IOF/Títulos:

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

##### B) IR:

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

##### C) Outras considerações:

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA NÃO DISPÕE DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**







# APEX



## ANEXOS

---

- ANEXO A** REGULAMENTO
- ANEXO B** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO C** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO D** INFORME ANUAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# APEX



**ANEXO A**

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO II

### REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII

#### **DO FUNDO**

**Art. 01.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário (“Fundo”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 2º. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

§ 3º. O Fundo é gerido pela **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alvorada, nº 1289, conj. 815, bairro Vila Olimpia, CEP: 04.5550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 18.826 de 10 de junho de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”).

§ 4º. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, observada a regulamentação específica acerca das restrições de negociação de valores mobiliários de ofertas que não tenham sido objeto de análise pela CVM.

## **DO OBJETO**

**Art. 02.** O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades comerciais, especialmente, mas não se limitando, a shopping centers ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos", e em conjunto com os Imóveis Alvo, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo Fundo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

§ 2º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



I - Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e,

III - Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

§ 3º. Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo Fundo e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 4º. Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no caput, o Fundo poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do Fundo definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo serão realizados diretamente pela ADMINISTRADORA e os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Outros Ativos e Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. O Fundo é classificado pelas normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 03.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2, retro, os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

I - O Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II - Para dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, o FUNDO contratará a **APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ sob nº 50.732.938/0001-74 ("APEX"). A APEX desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando na qualidade de consultora de investimentos do FUNDO, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08;

III - As aquisições e alienações dos Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser realizadas pela Administradora após o recebimento da recomendação da APEX, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos;

IV - As aquisições e alienações dos Outros Ativos e Aplicações Financeiras deverão ser realizadas pelo Gestor após o recebimento da recomendação da APEX, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos;

V - Além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e,

VI - O Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.

VII - Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de

investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à APEX, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e/ou a APEX e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 30 deste Regulamento.

**Art. 04.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas pelo Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, a Administradora e/ou o Gestor não encontrem Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da APEX.

**Art. 05.** Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

§ 1º. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas

§ 2º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

§ 3º. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Art. 06.** Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

**Parágrafo Único.** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 07.** A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, mas sempre mediante recomendação da APEX, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I - Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II - Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

III - Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV - Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo para o Fundo;

V - Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 08.** Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato ("Lei n.º 8.245/91"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Único.** De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

### **DAS COTAS**

**Art. 09.** As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Instrução CVM n.º 543.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§ 3º. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas



à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do Fundo:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Imóveis Alvo e os Outros Ativos;

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e,

III - está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§ 6º. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I - quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II - quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM 476; ou,

III - quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das replicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 10.** A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.530.000,00 (dois milhões e quinhentas e trinta mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 205.900 (duzentas e cinco mil e novecentas) cotas, no montante de R\$ 20.590.000,00 (vinte milhões e quinhentos e noventa mil reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos e prazos de integralização estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, compromisso de investimento, ou no documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 3º. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º. Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no caput, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 11.** As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da regulamentação aplicável.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I - que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;

II - que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§ 3º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante rito de registro automático, o subscritor deverá declarar:

I - estar ciente de que a oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM; e

II - estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares de registro automático, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da não-

sujeição do registro, desde que observadas as disposições regulamentares aplicáveis para a não-sujeição do registro.

§ 5º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado pro rata temporis, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do Fundo, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

**Art. 12.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I - Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II - Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Único.** A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do caput deste artigo, e/ou decorrentes de

alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

### **DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS**

**Art. 13.** Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

§ 1º. Sem prejuízo do disposto no artigo 13 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 2º. O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (e observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência indicada no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras



do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

(e) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§ 3º. A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada de forma escritural junto à instituição escrituradora das cotas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

§ 4º. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

#### **DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 14.** Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15.** Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de forma igualitária e sem distinção entre cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

§ 2º. O resultado parcial apurado segundo o regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério da Administradora, conforme indicado pelo Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 18º (décimo oitavo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição escrituradora das cotas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

§ 3º. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no § 1º acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do § 2º acima poderá, a critério do Gestor em comum acordo com a Administradora: (i) ser distribuído aos cotistas no 18º (décimo oitavo) dia útil dos meses de março e setembro imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto no §4º deste mesmo artigo; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

§ 4º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 5º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 6º. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 7º. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 8º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 16.** A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§ 2º. A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios

negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 17.** Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I - Distribuição de cotas;

II - Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III - Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV - Formador de mercado para as cotas do Fundo.

**Art. 18.** A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I - Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - Escrituração de cotas;

IV - Custódia de ativos financeiros; e

V - Auditoria independente.

§ 1º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão ativa dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§ 2º. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 19.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I - Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, observada recomendação da APEX, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II - Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III - Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas e da APEX.



IV - Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII - No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X - Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. O Fundo outorgará poderes para que o Gestor participe das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu

patrimônio, podendo votar, em nome do Fundo, nas referidas assembleias, conforme política de voto disponível em: <https://www.carbyneinvestimentos.com/>.

§ 3º. Não obstante o acima definido, a Administradora e o Gestor acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

**Art. 20.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, o Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, tendo poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, e cabendo-lhe:

- I - gerir, adquirir e subscrever os Outros Ativos e as Aplicações Financeiras;
- II - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- III - monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- IV - sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- V - monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- VI - conduzir, em conjunto com a APEX, e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas;
- VII - elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos-Alvo, conforme o caso;

VIII - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo, conforme política de voto registrada na Anbima;

IX - consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, caso aplicável;

X - assessorar à Administradora em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, bem como direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo; e

XI - orientar à Administradora quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo.

§ 1º. O Gestor deve exercer suas atividades de boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

### **DAS VEDACÕES**

**Art. 20.** É vedado à Administradora, ao Gestor e à APEX, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I - Receber depósito em sua conta corrente;

II - Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III - Contrair ou efetuar empréstimo;

IV - Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI - Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII - Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX - Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º – do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º. As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DA APEX**

**Art. 22.** A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): **(a) 0,20% (vinte centésimos por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; **ou** (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a **0,05% (cinco centésimos por cento)** ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, cabendo à Administradora e ao Gestor o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento). A divisão da Taxa de Administração entre a Administradora e o Gestor deverá ser regrada no respectivo Contrato de Gestão a ser celebrado entre as partes.

§ 2º. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º. O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) da Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Gestão").

§ 4º. A Apex receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) da Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Consultoria").

§ 5º. A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria, conjuntamente, serão reduzidas (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, observado que a redução será aplicada cumulativamente à Taxa de Consultoria e à Taxa de Gestão, de modo que a Apex receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, e o Gestor receberá nos períodos "i" e "ii", respectivamente, 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas em sua integralidade, nos termos dos parágrafos 3º e 4º acima.

**Art. 23.** Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**



**Art. 24.** A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

I - Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

II - Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º. Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§ 10º. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 25.** A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

**Art. 26.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

**Parágrafo Único.** O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

**Art. 27.** Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 28.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

### **DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

**Art. 29.** A consultoria especializada a ser realizada pela Apex consiste em dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e ainda:

I - Assessoramento à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do Fundo e o investimento em Aplicações Financeiras; e

II - Orientação à Administradora quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Imóveis Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do FUNDO.

§ 1º. É de responsabilidade da APEX:

I - Acompanhar a carteira de Imóveis Alvo do Fundo;

II - Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Imóveis Alvo para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

III - Estruturar, providenciar a due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Imóveis Alvo;

IV - Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;

V - Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo em Imóveis Alvo;

VI - Supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimento descrita neste Regulamento; e

VII - Fornecer todas as informações à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para a elaboração dos relatórios de sua competência.

§ 2º. A APEX deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

§ 3º. A negociação dos Imóveis Alvo deverá ser realizada após a avaliação pela Administradora das recomendações da APEX.

§ 4º. A Administradora não estará obrigada a acatar as recomendações da APEX, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do Fundo; ou (ii) potencialmente expuserem o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 30.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I - Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II - Alteração do regulamento;

- III - Destituição ou substituição da Administradora;
- IV - Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX - Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X - Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI - Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XII - Majoração da Taxa de Administração da Administradora; e
- XIII - Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.
- XIV - Alteração da denominação do Fundo e de sua política de investimentos, no que for aplicável, na hipótese de destituição ou substituição da APEX;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo seja, admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, e, ainda, envolver redução das taxas de administração e de custódia, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 31.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I - No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II - No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.



**Art. 32.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I - Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

II - No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A

da Instrução CVM n.º 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 33, §1º, no artigo 35, §4º e no artigo 39, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 33.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

**Art. 36.** A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Art. 37.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 31 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I - Sua Administradora ou seu Gestor;

II - Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

III - Empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§ 3º. A verificação do inciso VI do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

I - Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

II - Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

§ 5º. Os Cotistas poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 38.** O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I - Ser cotista do Fundo;

II - Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - Não ser administrador ou gestora de outros fundos de investimento imobiliário;

V - Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou

a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 32, §4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM n.º 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

**Art. 39.** Compete ao representante dos cotistas:

I - Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso



VIII do art. 30 da Instrução CVM n.º 472 -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV - Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI - Elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII - Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII - Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

§ 1º. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos

demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 40.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 41.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM n.º 472.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 43.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 44.** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

**Art. 45.** O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

**Art. 46.** Os Ativos integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 47.** O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 48.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo, sendo certo que a partilha do patrimônio do Fundo ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

**Art. 49.** Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 50.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM,

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

(b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II - no prazo de 90 (noventa), a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 51.** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 52.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 53.** Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 54.** Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 55.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

**Art. 56.** **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# APEX



**ANEXO B**

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**

CNPJ nº 43.010.485/0001-07

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 (“Fundo”) e nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, resolve aprovar a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das Novas Cotas:**

A distribuição primária das Novas Cotas seguirá o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26, VII, “b”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente). As Novas Cotas serão admitidas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

**Público-alvo:**

Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do artigo 53 da Resolução CVM 160.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, e serão potencialmente destinados, sem ordem de prioridade, ao cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o pipeline indicado nos documentos da Oferta.

**Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:**

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do Administrador, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

**Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta:**

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais) ("Valor Inicial da Oferta"), correspondente a até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

**Preço de Emissão:**

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 5,36% (cinco inteiros e trinta e seis centésimos) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder e remuneração de assessoria financeira do Consultor do Fundo, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto a remuneração do Coordenador Líder, que deverá ser

arcada pelo Consultor Especializado em caso de insuficiência de recursos da Taxa de Distribuição Primária. O Fundo não arcará em hipótese alguma com custos relativos à contratação da Administradora ou do Consultor Especializado ou de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado, nos termos do entendimento constante do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

**Preço de Integralização:**

Considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 101,59 (cento e um reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota.

**Direito de Preferência:**

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

**(i) Período para exercício do Direito de Preferência:** 10 (dez) dias úteis para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);

**(ii) Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:** posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data Base"); e

**(iii) Percentual de subscrição:** na proporção do número de Cotas integralizadas e devidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pelo Administrador por meio de fato relevante, divulgado concomitantemente a este Ato. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número

inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

**(iv) Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência:** Não haverá abertura de período para exercício de direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência.

**(v) Negociação:** Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

**Novas Cotas Adicionais:**

Não será admitido pelo Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional ou de lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160.

**Distribuição Parcial e Valor Mínimo da Emissão:**

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que atingido Valor Mínimo da Emissão, ou seja, 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos).

Caso não seja atingida o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Qualificados e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência,

acrescidos dos respectivos Investimentos Temporários (conforme definido no Prospecto), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador, na forma do art. 73, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

<b>Período de Colocação:</b>	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160 (“ <u>Período de Colocação</u> ”).
<b>Forma de Subscrição e Integralização:</b>	As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nas datas de liquidação do junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Qualificado, exceto pelo Preço de Integralização, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro.
<b>Limitações à negociação</b>	As Cotas subscritas no âmbito da Nova Emissão, somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorridos 6 (seis) meses, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas “a” e “b” da Resolução CVM 160.
<b>Demais Termos e Condições:</b>	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

REINALDO  
GARCIA  
ADAO:092052267  
00  
05226700  
Digitally signed by  
REINALDO  
GARCIA  
ADAO:092052267  
00  
Date: 2024.08.20  
16:38:18 -03'00'

SANDRA  
IRENE  
ZUNIGA  
CAMACHO:0  
8695722880  
Digitally signed  
by SANDRA  
IRENE ZUNIGA  
CAMACHO:0869  
5722880  
Date: 2024.08.20  
16:38:33 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# APEX



**ANEXO C**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Estudo de Viabilidade

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII APXM11

TIPO ANBIMA: MANDATO RENDA - GESTÃO ATIVA  
SEGMENTO ANBIMA: HÍBRIDO

No montante de até

# R\$ 142.007.376,00

(cento e quarenta e dois milhões, sete mil, trezentos e setenta e seis reais)

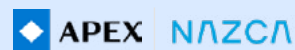
Coordenador Líder  
e Administrador



Gestora de Recursos



Consultor Imobiliário



Assessor Legal



A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS SEM LIMITAÇÃO, DO SEU REGULAMENTO E INFORMES PERIÓDICOS

# OBJETIVO

---

O presente estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira (“Estudo de Viabilidade” ou, simplesmente, “Estudo”) foi elaborado pela Carbyne Gestão de Recursos Ltda. (“Carbyne Investimentos” ou “Gestora”), em conjunto com a Apex Nazca Investimentos e Participações Ltda. (“Apex Nazca” ou “Consultora Especializada”) com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls - FII (“Fundo”).

Para a realização deste Estudo foram utilizados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Gestora e da Consultora Especializada existentes à época do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser interpretadas como garantia de rendimento e rentabilidade. A Gestora e a Consultora não poderão ser responsabilizadas por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definido neste Estudo, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Regulamento e no “Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls - FII” (definidos indistintamente como “Prospecto”, sendo certo que a definição de “Prospecto” engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporado por referência.

# CARACTERÍSTICAS GERAIS

## Fundo

(Consultar a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas” do Prospecto para mais informações)

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Apex Malls – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio Fechado, com prazo indeterminado.
Público Alvo	Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, observada a regulamentação específica acerca das restrições de negociação de valores mobiliários de ofertas que não tenham sido objeto de análise pela CVM.
Objetivo	O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades comerciais, especialmente, mas não se limitando, a shopping centers (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Outros Ativos”, e em conjunto com os Imóveis Alvo, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.



# CARACTERÍSTICAS GERAIS

## Fundo

(Consultar a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas” do Prospecto para mais informações)

Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestora	Carbyne Gestão de Recursos Ltda
Consultora Especializada	Apex Nazca Investimentos e Participações Ltda.
Taxa de Administração	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.
Taxa de Gestão	O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, calculado conforme a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será reduzida (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, de modo que o Gestor receberá nos períodos “i” e “ii”, respectivamente, 0,09% (nove centésimos por cento) e 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Gestão será devida em sua integralidade.
Taxa de Consultoria	O Consultor Especializado receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, calculado conforme a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Consultoria”). A Taxa de Consultoria será reduzida (i) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano durante os 2 primeiros anos de funcionamento do Fundo (período que se encerra em outubro de 2024); e (ii) de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, durante o 3º e 4º ano (período que se inicia em novembro de 2024 e se encerram em outubro de 2026, de modo que o Consultor Especializado receberá nos períodos “i” e “ii”, respectivamente 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano. A partir de novembro de 2026 (inclusive), a Taxa de Consultoria será devida em sua integralidade.
Taxa de Performance	Não será cobrada do Fundo ou dos cotistas do Fundo taxa de performance.

# CARACTERÍSTICAS GERAIS

## Oferta

(Consultar a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas” do Prospecto para mais informações)

Emissão	2º Emissão de Cotas do Fundo.
Coordenador Líder	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Tipo de Oferta	Oferta Pública com Rito Automático.
Público Alvo	A Oferta é direcionada a Investidores Qualificados, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.
Quantidade de Cotas	Serão ofertadas inicialmente até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Valor Mínimo da Emissão.
Valor Total da Emissão	Inicialmente, até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais). Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
Preço de Emissão	<p>O preço de emissão de cada Nova Cota será equivalente a R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária e que será fixo até a data de encerramento da Oferta (“<u>Preço de Emissão</u>”). Adicionalmente, será devida taxa no valor de R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Nova Cota, equivalente a 5,36% (cinco inteiros e trinta e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“<u>Taxa de Distribuição Primária</u>”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como remuneração de assessoria financeira devida ao Consultor Especializado, sendo certo que, após o encerramento da Oferta, caso seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 2ª Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente, exceto a remuneração do Coordenador Líder, que deverá ser arcada pelo Gestor em caso de insuficiência de recursos da Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. <b>Assim, o Preço de Integralização será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 101,59 (cento e um reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota (“Preço de Integralização”).</b></p>

# PREMISSAS DO ESTUDO

## Viabilidade

Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os Imóveis Alvo serão ativos imobiliários com perfil de shoppings centers, semelhantes aos atuais ativos que compõe o Fundo. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Imóveis Alvo e, também, as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Imóveis Alvo e Aplicações Financeiras, deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.
Data Base	A data base do presente estudo é 31 de julho do 2024.
Cenário Econômico	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional e regional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 10 (dez) anos a partir da data de liquidação, não obstante o Fundo possuir prazo de duração indeterminado. Importante salientar que o horizonte de investimento poderá ser afetado caso o Gestor e a Consultora Especializada decidam, a qualquer momento ao longo do prazo de duração do Fundo, realizar o desinvestimento e amortização das Cotas do Fundo.
Premissas de Receita	Para fins do Estudo de Viabilidade, foi considerada (i) as projeções do Resultado Operacional Líquido do Shopping Vitória (ativo atual do Fundo) e as projeções do Resultado Operacional Líquido do Shopping Catuaí Cascavel (ativo a ser adquirido com os recursos da Oferta); e, (iii) aplicações do caixa remanescentes em Aplicações Financeiras;
Resultado Operacional Líquido do Imóveis Alvo	O resultado operação líquido ("NOI Caixa") dos Imóveis Alvo é composto pela soma das projeções de receitas recebidas com aluguel mínimo e complementar de lojas, aluguel estacionamento, aluguel de mall, aluguel de mídia, receitas comerciais, dentre outras, líquidos das despesas relacionadas à operação dos shoppings, taxas de serviços dos administradores dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos.
Receita Financeira	O caixa remanescente da Oferta que não for inicialmente utilizado para a aquisição do Shopping Catuaí Cascavel será aplicado em Aplicações Financeiras, conforme o Regulamento do Fundo. Foi adotado como premissa de rentabilidade esperada para este tipo de investimento a aplicação de 100% do CDI.

# PREMISSAS DO ESTUDO

## Viabilidade

Despesas Recorrentes do Fundo	Para fins do Estudo de Viabilidade, foi considerada como despesa recorrente do Fundo: (i) Taxa de Administração e Taxa de Escrituração devidas ao Administrador; (ii) Taxas de Gestão e Taxa de Consultoria devidas ao Gestor e ao Consultor Especializado, respectivamente; (iii) e, demais despesas recorrentes em valor correspondente a 0,5% do NOI Caixa dos Imóveis Alvo, contemplando taxas, auditorias externas, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros;
Custos da Oferta	Os custos associados à estruturação e distribuição da Oferta foram considerados no presente Estudo de Viabilidade.
Distribuição ao cotista	Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras do Fundo serão integralmente distribuídos de forma recorrente e mensal, a título de adiantamento ao resultado semestral, conforme previsto no Regulamento.

# Índice

1. Visão Geral
2. A Apex
3. Contexto Macroeconômico
4. Tese e Estratégia de Investimentos
5. Shopping Vitória
6. Shopping Catuaí Cascavel
7. Fundo
8. Termos e Condições
9. Estudo de Viabilidade

# Índice

1. **Visão Geral**
2. A Apex
3. Contexto Macroeconômico
4. Tese e Estratégia de Investimentos
5. Shopping Vitória
6. Shopping Catuaí Cascavel
7. Fundo
8. Termos e Condições
9. Estudo de Viabilidade



## Visão Geral

**APEX MALLS - FII (APXM11)**

CNPJ nº 43.010.485/0001-07

O Fundo visa adquirir posições minoritárias relevantes em ativos que são considerados únicos nos mercados regionais brasileiros, que conciliam controle e gestão familiar, visão de longo prazo e são dominantes em localizações que apresentam crescimento econômico consistente acima da média nacional.

Administrador  
**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM**

Volume da Oferta<sup>1</sup>  
**R\$ 142.007.376,00**

Gestora  
**Carbyne Gestão de Recursos Ltda**

Preço de Emissão/Cota<sup>1</sup>  
**R\$ 96,42<sup>1</sup>**

Consultor Especializado  
**Apex Nazca Investimentos e  
Participações Ltda**

Dividendo Médio (%)<sup>2</sup>  
**8,53% a. a.**

Ambiente de Negociação  
**B3 S/A – Brasil Bolsa Balcão**

Taxa Interna de Retorno<sup>2</sup>  
**IPCA + 7,15% a.a.**

Prazo de Duração  
**Indeterminado**

Tipo de Oferta  
**Pública com Registro Automático**

[1] Volume da oferta e Preço de Emissão sem o Custo Unitário de Distribuição (CUD) de R\$ 5,17 por cota. [2] De acordo com o estudo de viabilidade realizado pelo Gestor

Nota: A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. as premissas utilizadas consideram o período de 10 anos.

# A Apex

Apresentação Institucional

Imagem:  
Monumento ao Imigrante Italiano,  
Vitória - ES.



> Descubra novas possibilidades  
para o seu futuro.



IMAGEM: APEX - POLO VITÓRIA, ES

## Nosso propósito: ser o principal banco de investimentos regional brasileiro.

Com mais de 10 anos de trajetória, a **Apex** é uma plataforma de investimentos e serviços financeiros, com soluções completas e personalizadas às características do ecossistema regional. A companhia atua nas vertentes de **Gestão de Recursos, Advisory, Investment Banking** e **Research** - sendo referência no atendimento a grandes corporações, investidores institucionais e clientes de patrimônio consolidado. Essa estrutura permite a Apex estruturar e personalizar soluções financeiras para clientes posicionados em regiões fora do eixo Rio-São Paulo, com maior dificuldade de acesso ao mercado de capitais tradicional.

Por meio de uma forte **capacidade de distribuição proprietária**, oferecemos produtos estruturados para os mercados regionais brasileiros, onde o capital fica alocado. Hoje, a empresa está presente no Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina, onde tem escritórios consolidados e mais de 150 colaboradores alinhados a uma cultura única.

Nos últimos anos, expandimos nossos negócios em torno de nosso *core business*, construindo uma tese de desenvolvimento dos mercados de capitais regional brasileiro mesmo diante dos desafiantes ciclos econômicos enfrentados pelo Brasil na última década. Tudo isso, porque decidimos explorar as **potencialidades dos mercados regionais brasileiros**, especialmente em estados que cresceram - muito - acima da média nacional.

Com o entendimento do potencial de expansão e profissionalização dos mercados regionais, em conjunto com a atuação da Apex como desenvolvedora e amplificadora desses mercados os próximos anos serão ainda mais promissores. Esse processo buscará posicionar a Apex como **principal banco de investimentos regional brasileiro até 2030**, e é pautada, cada vez mais, por uma estrutura regional unificada.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS





# O Brasil, além do eixo Rio-São Paulo.

Brasil, um país continental que abriga diversas realidades locais. São vários países dentro de um só. Separada por regiões, é uma nação que reúne oportunidades que vão muito além do olhar de fora, que muitas vezes só enxerga São Paulo e Rio de Janeiro – estados que, por muito tempo, foram considerados o centro financeiro do país.

Apesar do destaque como grandes impulsionadores do desenvolvimento nacional, os mercados regionais, por vezes, ainda são desconhecidos. Tudo isso, causado por uma assimetria de informações que faz com que essas potencialidades não sejam conhecidas – e assistidas – pelo mercado de capitais nacional e global.

Juntos, esses estados, fora do eixo Rio-São Paulo, acumulam dados que impressionam:

Dos R\$10,9 trilhões que totalizam o PIB do Brasil, R\$6,54 trilhões - ou seja, **60%**<sup>1</sup> - são dos mercados regionais.

**96 %**  
da área territorial<sup>2</sup>

**84 %**  
da energia gerada<sup>3</sup>

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

NOTA: [1] FONTE: IBGE, 2021; [2] FONTE: IBGE, 2022; [3] FONTE: BEN, 2023.

## Por que os mercados regionais brasileiros?

Ao mudar o olhar, é possível descobrir novas possibilidades. Foi assim que a Apex se posicionou estrategicamente com a tese dos mercados regionais brasileiros. Hoje, a companhia atua no Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina - três estados que são referência em termos de crescimento de suas economias em anos recentes, mas também em suas trajetórias históricas.

### Esses estados têm características comuns:

Nota máxima no  
Tesouro Nacional<sup>1</sup>

Crescimento acima da  
média do país<sup>2</sup>

Hubs logísticos que  
abrigam plataformas  
comerciais de amplitude  
nacional e internacional<sup>3</sup>

Essa tese estratégica, liderada pela Apex, busca redescobrir e evidenciar essas características únicas ao criar soluções completas e personalizadas às características do ecossistema regional - transformando essas potencialidades em oportunidades de crescimento e desenvolvimento do ambiente de negócios. E, assim, voltando olhares e investimentos - do Brasil e do mundo - para o enorme potencial dos mercados regionais brasileiros.

### Exemplos dos principais negócios de cada Estado



- Petróleo
- Aço
- Café
- Mármore e granito



- Agronegócio
- Matriz energética
- Indústria
- Hub logístico



- Indústria
- Agroindústria
- Tecnologia
- Agronegócio

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS. NOTAS: [1] STN, 2023, [2] IBGE, 2023, [3] HUBS DE EXEMPLO: PORTO DE PARANAGUÁ/PR, PORTO DE ITAJAÍ/SC E PORTO DE VITÓRIA/ES.

# Uma só companhia para o cliente.

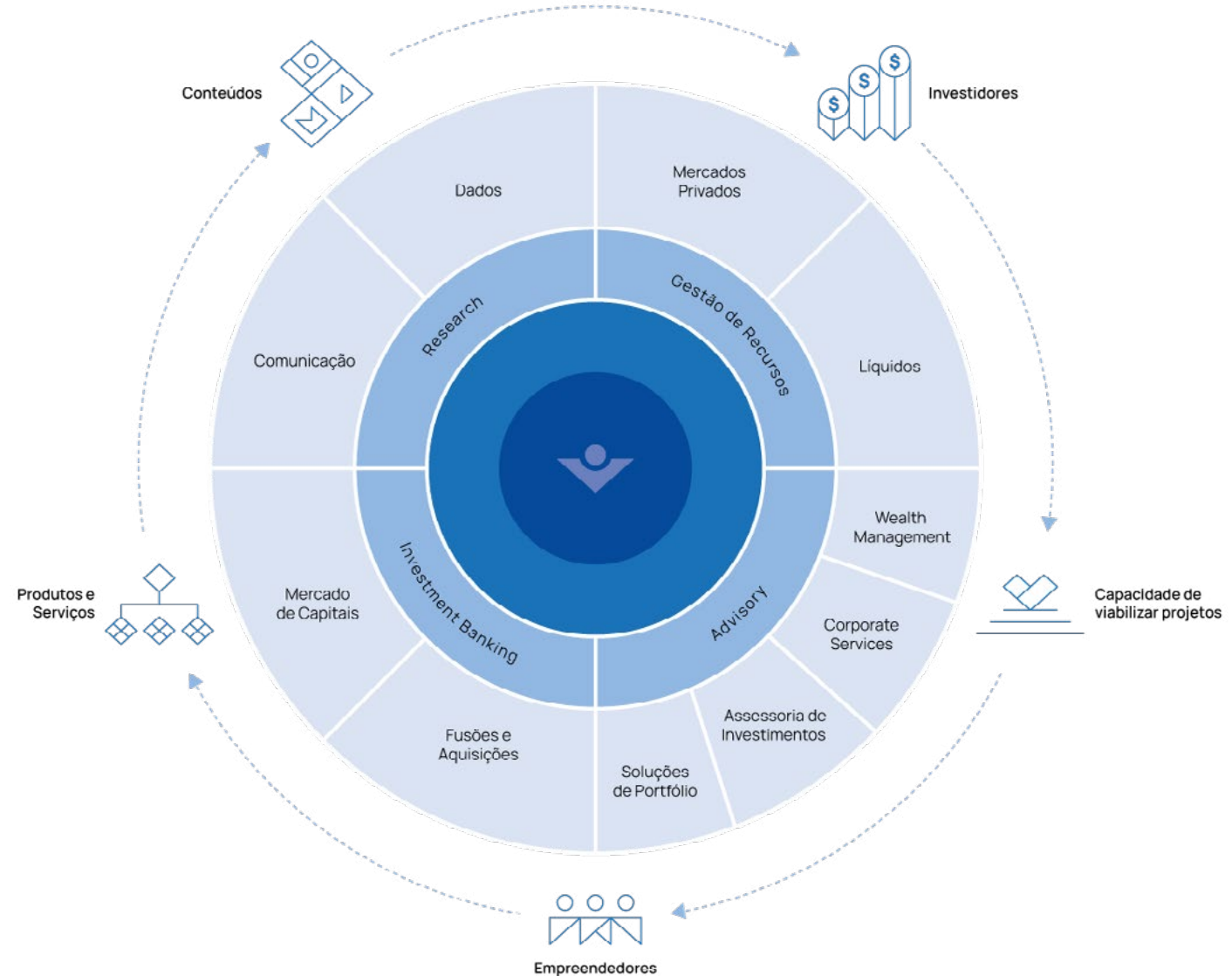
A Apex adota um modelo de negócio integrado, fundamentado em nosso compromisso de buscar soluções inovadoras, capturando as oportunidades nos mercados regionais em que atuamos.

Buscamos ter uma proximidade com os clientes para compreendê-los e adotar soluções criativas e inovadoras, baseadas no conceito dos efeitos de rede<sup>1</sup> - termo de estudo da **Harvard Business School**.

Tudo isso, por meio da complementariedade entre as áreas de negócio da companhia, que permite a estruturação de produtos interligados e customizados às necessidades únicas de cada cliente.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

NOTA: [1] SHIN, M. Scale Effects, Network Effects. Investment Strategy. Harvard Business School Industry and Background Note, 2011. O gráfico na parte direita da página se refere às áreas de negócio da Apex, baseada no conceito de efeitos de rede citados no texto acima.



## Apex em números<sup>1</sup>:

+ R\$ 9,2 bi

Ativos sob supervisão

+ R\$ 2,6 bi

Net New Money  
(últimos 12 meses)

4 áreas

de negócio

Advisory, Gestão de Recursos, Investment Banking e  
Research

3 estados

Presença geográfica: ES, PR e SC

- Somos uma gestora de recursos regional do Brasil, com franquias de negócios pioneiras nos mercados regionais e histórico de estruturação de produtos próprios;
- Presença regional e expertise global: visão holística na gestão do seu patrimônio;
- Excelência técnica, discrição e personalização de soluções de Investment Banking;
- Inteligência setorial e conteúdo especializado sobre os principais setores da economia regional.

**NOTAS:** DATA BASE EM 31/07/2024; [1] ATIVOS SOB SUPERVISÃO (AUS) CORRESPONDE À SOMA DOS ATIVOS SOB CUSTÓDIA (AUC DE R\$ 4,26 BI) E DOS ATIVOS SOB GESTÃO E CONSULTORIA (AUM DE R\$ 2,92 BI) EM TODAS AS ÁREA DE NEGÓCIOS DA COMPANHIA.  
**FONTE:** CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

## Polos de atuação:



### Espírito Santo

Vitória, ES

Vila Velha, ES

Linhares, ES

Aracruz, ES

### Santa Catarina

Florianópolis, SC

Joaçaba, SC

Joinville, SC

### Paraná

Londrina, PR

Maringá, PR





## Somos uma gestora de recursos regional do Brasil.

Buscamos **originar, estruturar e alocar investimentos da melhor forma para desenvolver os mercados regionais brasileiros.**

- > Atuação pautada pela capacidade de originação de oportunidades nos locais em que atuamos, fora do foco principal de gestoras posicionadas no eixo Rio-São Paulo.
- > Assim, desenvolvemos o mercado de capital nessas regiões ao criar produtos e soluções adaptadas ao ecossistema local.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

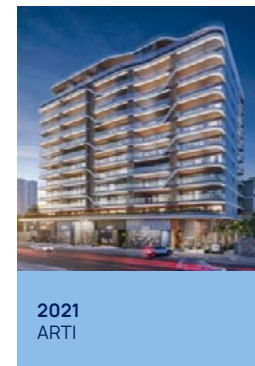
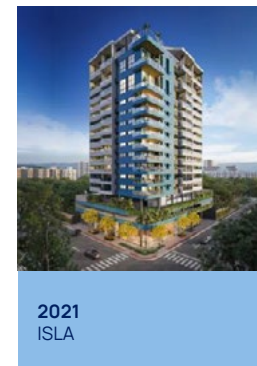
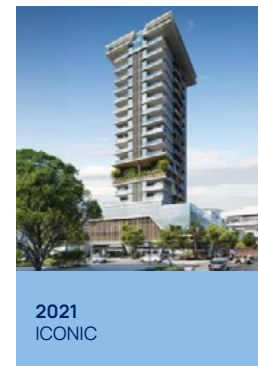
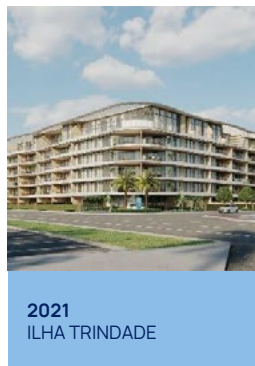
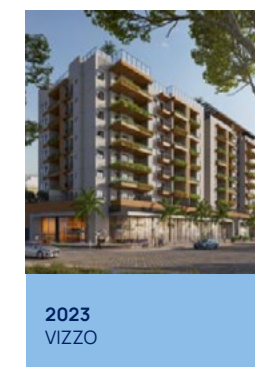
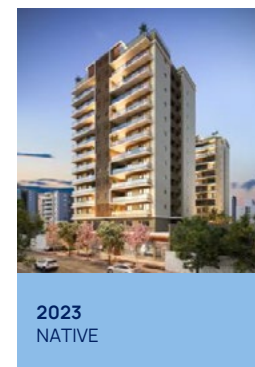
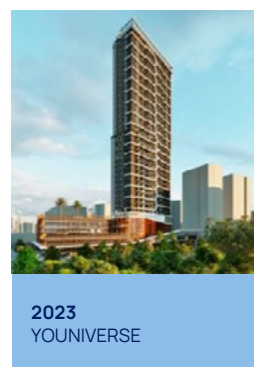
# Tombstones

## Real Estate

Desenvolvimento Residencial

Properties

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS





## Contexto Macroeconômico

Imagem  
Presente de Investidor, 2023, Coleção Apex.

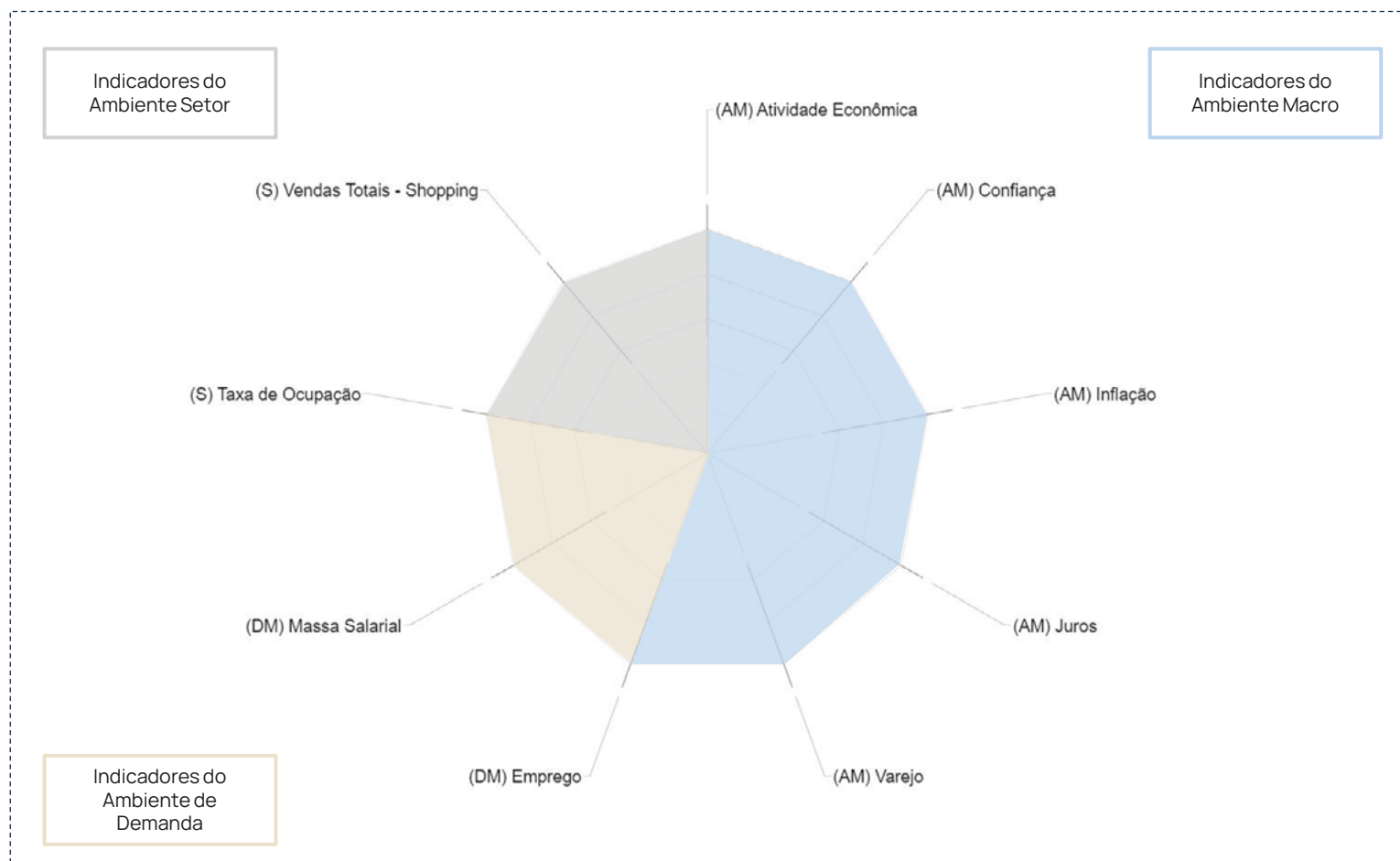


Clicksign ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01

ESTUDO DE VIABILIDADE

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico



FONTE: TECNOLOGIA PROPRIETÁRIA DA FUTURA INTELIGÊNCIA.

### > Sobre a Ferramenta

Com o grande desafio de identificar, catalogar, organizar e acompanhar as informações e os indicadores do mercado imobiliário, a Futura, braço de Research da Apex, desenvolveu a ferramenta visual “Radar de Mercado”, seguindo a metodologia aplicada pela Abrainc/Fipe.

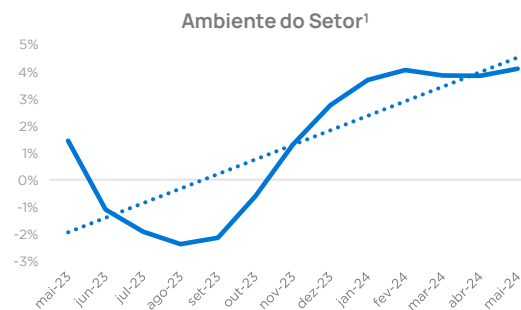
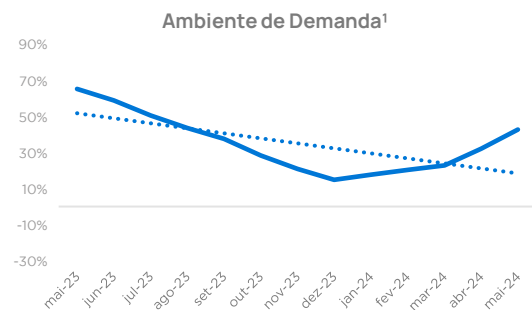
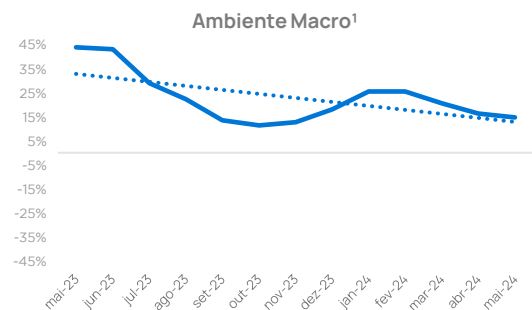
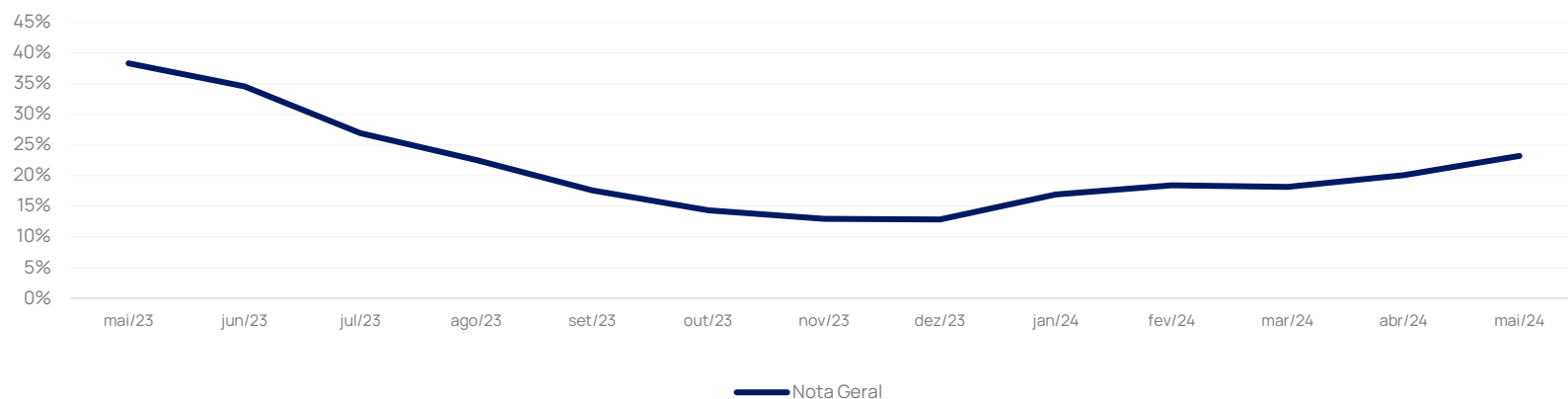
Dessa forma, a ferramenta visual permite leitura ágil das condições do mercado imobiliário para auxiliar o entendimento e a tomada de decisões de investimentos no setor.

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico

### Radar de Mercado > Ambiente

Evolução do Ambiente (Nota média ponderada)<sup>1</sup>



AMBIENTE CONSOLIDADO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (Y/Y)	
Ambiente Macro	14,62%	↗
Ambiente de Demanda	42,75%	↗
Ambiente do Setor	4,11%	↗
TENDÊNCIA DO AMBIENTE		
CRESCIMENTO MODERADO		↗

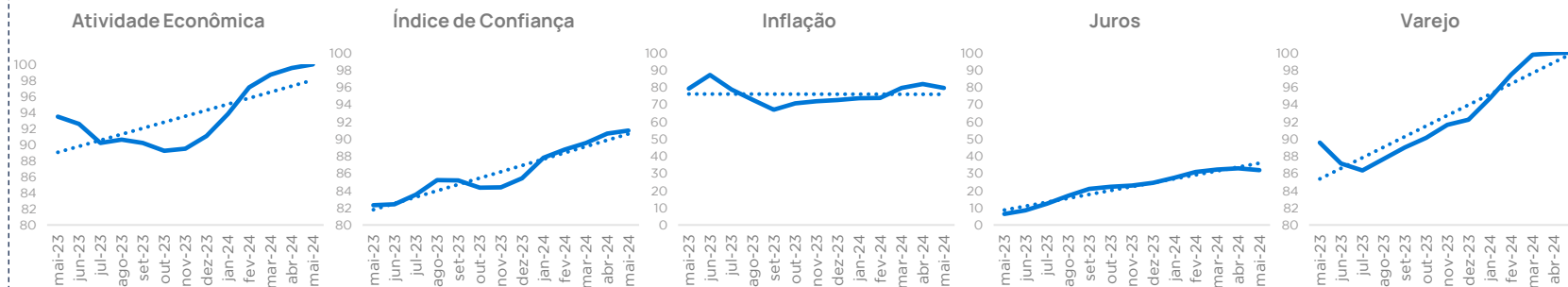
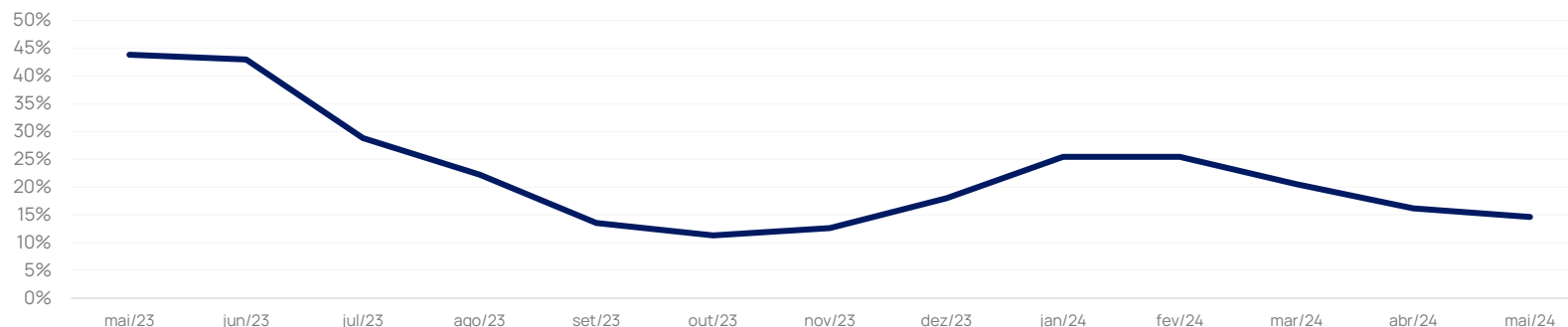
**NOTA:** [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2024, OU SEJA, COMPARAÇÃO ANO/ANO (Y/Y).  
**FONTE:** [1] TECNOLOGIA PROPRIETÁRIA, FUTURA INTELIGÊNCIA.

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico

### Radar de Mercado > Ambiente Macro

Evolução do Ambiente Macro<sup>1</sup>



AMBIENTE MACRO		TENDÊNCIA
<b>DRIVERS DE CRESCIMENTO</b>	<b>% (Y/Y)</b>	
Atividade Econômica	6,97%	↗
Confiança	10,5%	↗
Inflação	0,26%	↗
Juros	403,37%	↗
Varejo	11,68%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

**NOTA:** [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2024, OU SEJA, COMPARAÇÃO ANO/ANO (Y/Y).  
**FONTE:** [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, FUTURA INTELIGÊNCIA; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [3] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.



# Radare Imobiliário

Contexto Macroeconômico > Notícias Macro

**InfoMoney**

**FMI eleva para 2,4% projeção de crescimento do PIB do Brasil em 2025**

Fonte: InfoMoney, 16/07/2024.

**Valor** | Brasil

**Confiança do Consumidor sobe pelo segundo mês seguido, apura FGV**

Fonte: Valor Econômico, 25/07/2024.

 **agência gov**

**Vendas no varejo crescem 5,2% no primeiro semestre deste ano**

Fonte: Agência Gov, 14/08/2024.

**Valor** | Finanças

**Estrangeiros voltam a alocar no Ibovespa em julho e cortes de juros no EUA podem potencializar retorno**

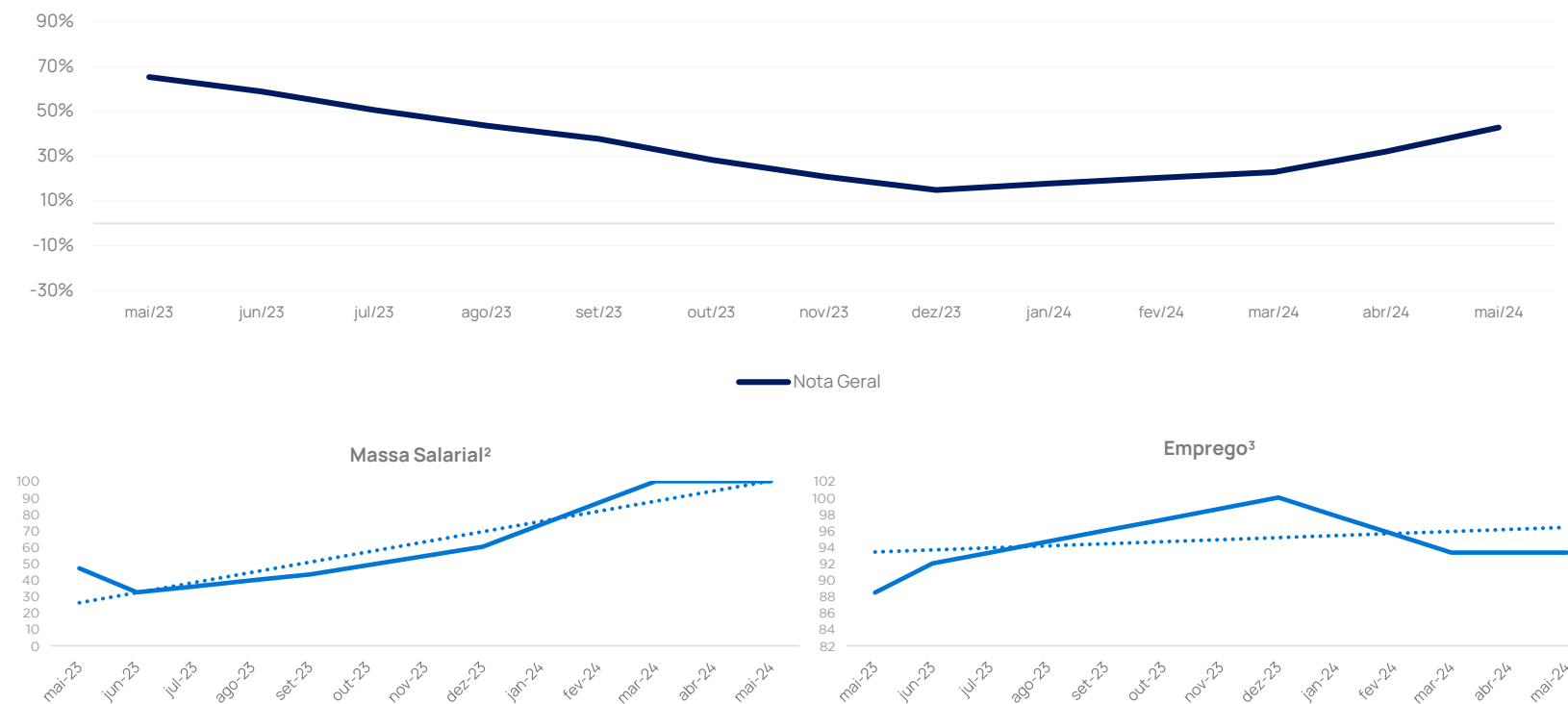
Fonte: Valor Econômico, 03/08/2024.

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico

### Radar de Mercado > Ambiente de Demanda

Evolução do Ambiente de Demanda<sup>1</sup>



#### AMBIENTE DE DEMANDA

#### TENDÊNCIA

##### DRIVERS DE CRESCIMENTO

% (Y/Y)

Massa Salarial

112,81%



Emprego

5,53%



#### TENDÊNCIA DO AMBIENTE

CRESCIMENTO MODERADO



**NOTA:** [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIACÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2024, OU SEJA, COMPARAÇÃO ANO/ANO (Y/Y).

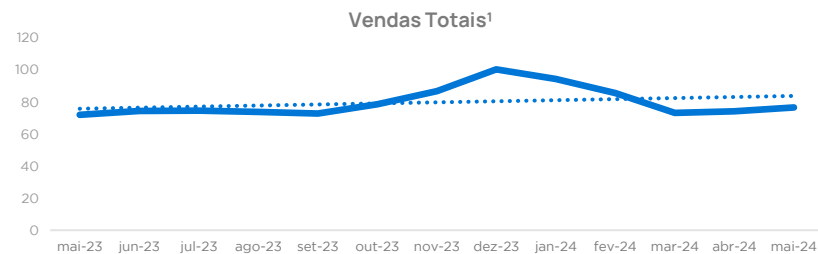
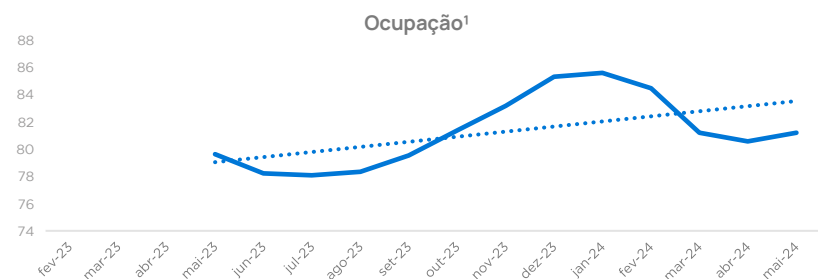
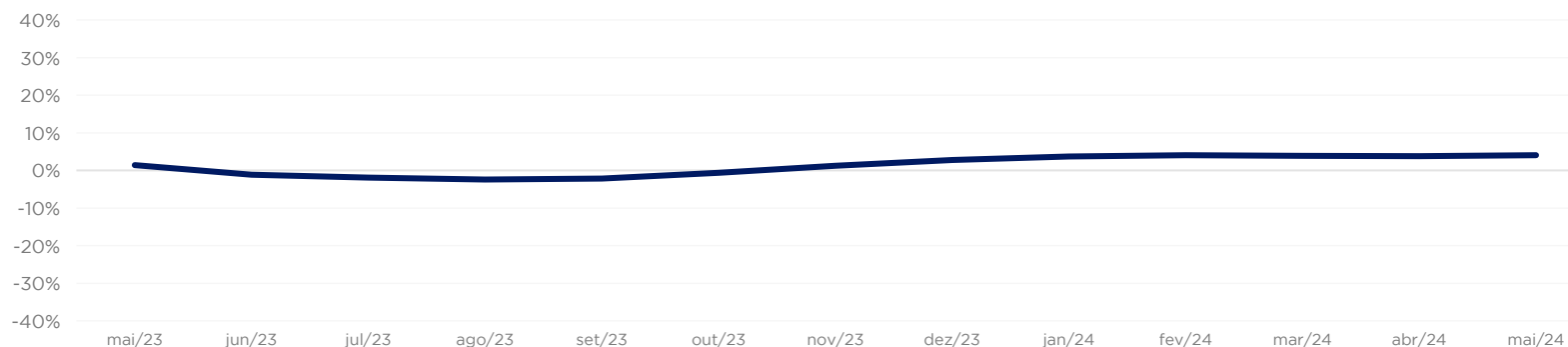
**FONTE:** [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, FUTURA INTELIGÊNCIA; [2] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico

### Radar de Mercado > Ambiente do Setor

Evolução do Ambiente do Setor<sup>1</sup>



#### AMBIENTE DO SETOR

#### TENDÊNCIA

##### DRIVERS DE CRESCIMENTO

% (Y/Y)

Ocupação

1,95%



Vendas Totais

6,50%



#### TENDÊNCIA DO AMBIENTE

CRESCIMENTO MODERADO



**NOTA:** [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA. SEMPRE RELACIONANDO A VARIÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2024, OU SEJA, COMPARAÇÃO ANO/ANO (Y/Y).

**FONTE:** [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, FUTURA INTELIGÊNCIA.

# Radare Imobiliário

Contexto Macroeconômico > Notícias do Setor

## InfoMoney

### JHSF (JHSF3) registra alta de 16,1% nas vendas dos shoppings administrados

Taxa de ocupação e o custo de ocupação consolidados foram, respectivamente, 96,1% e 9,1%

Fonte: InfoMoney, 26/07/2024.

## InfoMoney

### Allos (ALOS3) registra lucro líquido de R\$ 320,9 milhões no 2º trimestre

Em relação às vendas dos shoppings administrados pela Allos, houve um crescimento de 5,8%, para R\$ 9,39 bilhões

Fonte: InfoMoney, 13/08/2024.



### XPML11 vê lucro saltar 44,88% e tem menor vacância do ano; veja valores

O fundo imobiliário XPML11 viu seu lucro saltar 44,88%, enquanto o FII registrou sua menor vacância do ano até agora. Veja os valores.

Fonte: Fiis, 08/08/2024.

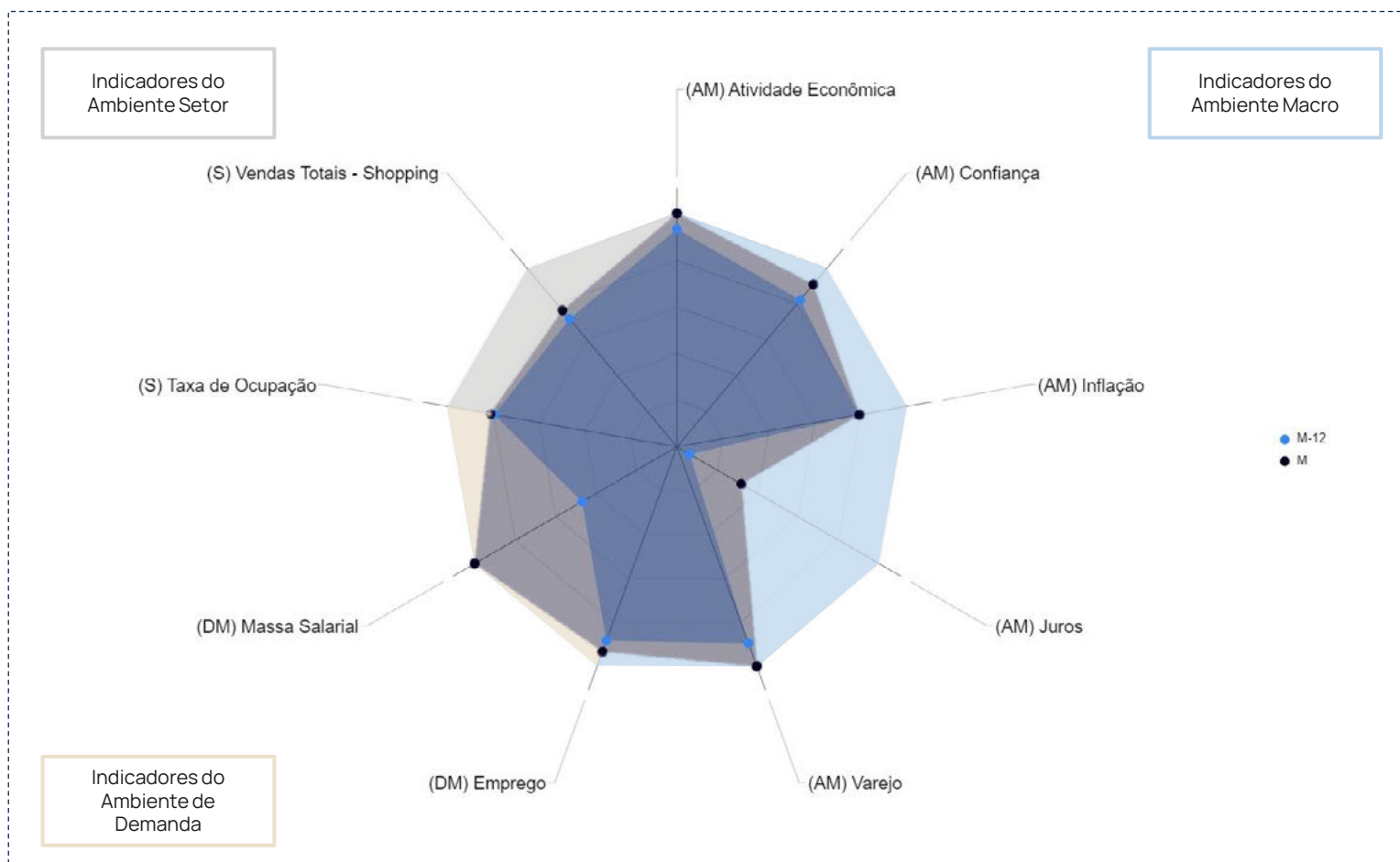
## InvesTalk

### Multiplan (MULT3) tem lucro líquido de R\$ 281,7 milhões no 2º trimestre, alta de 14%

Fonte: Invest.Talk Banco do Brasil, 25/07/2024.

# Radar Imobiliário

## Contexto Macroeconômico



FONTE: TECNOLOGIA PROPRIETÁRIA DA FUTURA INTELIGÊNCIA

### > Drivers de Crescimento

#### ATIVIDADE ECONNÔMICA:

O aumento do nível de atividade da economia brasileira condiciona positivamente os investimentos e o consumo, com efeitos positivos sobre a ambiente macro e, portanto, sobre o comportamento do mercado imobiliário.

#### CONFIANÇA:

O nível de confiança dos agentes da economia condiciona positivamente o ambiente macro do mercado imobiliário.

#### VAREJO:

O aumento do varejo atrai mais consumidores aos shoppings, elevando as vendas das lojas e a taxa de ocupação dos espaços comerciais. Isso permite maior diversificação de lojas e investimentos em melhorias, além de aumentar as receitas de aluguel, beneficiando diretamente o setor de shopping centers.

#### EMPREGO/ MASSA SALARIAL:

O aumento da taxa de emprego de sua massa salarial condiciona o cidadão a um poder de compra, aumentando a demanda por produtos.

## ◆ Tese e Estratégia de Investimentos





# Tese de Investimentos

A unidade de Gestão de Recursos da Apex abrange o segmento de Properties, com ênfase em investimentos em Shopping Centers.



## › Segmento

### PROPERTIES

Desenvolvimento ou aquisição de ativos imobiliários de alto padrão, em localizações estratégicas, com foco na preservação e proteção patrimonial, geração de renda e ganho de capital no longo prazo.

## › Tese de Investimentos

### AQUISIÇÃO DE SHOPPING CENTERS

Aquisição de participações em shoppings centers, de modo a obter renda com aluguéis e ganho de capital de longo prazo. Os shoppings centers oferecem uma estabilidade e previsibilidade de receita notáveis devido aos contratos de longo prazo firmados com os lojistas.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

# Estratégia de Investimentos

Shoppings localizados em regiões estratégicas e que representem um investimento financeiro com lastro em ativo real e resultados por meio de dividendos.

## > Shopping Center

**Ativo único e com perspectivas positivas no longo prazo**

Forte recuperação do segmento no pós-Covid

Crescimento do Varejo e diversificação do mix de serviços e produtos

Estabilidade, Previsibilidade de Receita e forte fluxo de caixa

## > Mercados Regionais<sup>1</sup>

**Shoppings estratégicos com atuação regional**

Cidades entre as maiores economias do Brasil.

Shoppings com atuação consolidada nas regiões, sem concorrência direta próxima

Shoppings em localizações estratégicas

## > Shopping com Acionista de Referência

**Gestão e Controle de ativos com expertise local**

Os ativos são geridos por acionistas de referência, garantindo uma administração experiente e eficiente

Acionistas com profundo entendimento do mercado local, otimizando estratégias e resultados

“Shopping de Dono” com visão de longo prazo e expertise sobre o mercado regional

**NOTA:** [1] MERCADOS ONDE OCORRE A ATUAÇÃO DIRETA DA APEX PARTNERS. **FONTE:** CARBYNE INVESTIMENTOS

## Estratégia &gt; Shopping Center

## Shoppings continuam com desempenho superior ao de outros segmentos

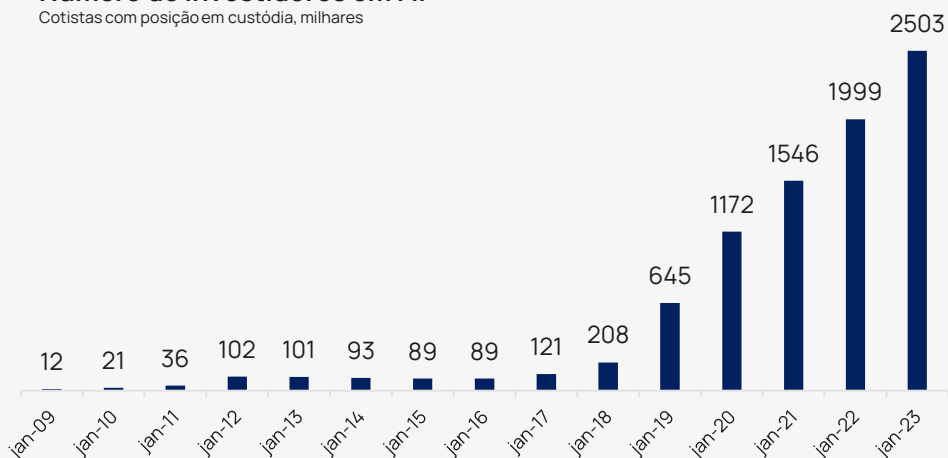
Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) experimentaram um crescimento limitado entre 2015 e 2018. **A partir de 2019 até 2021, houve uma expansão significativa do número de cotistas, impulsionada por um cenário de taxas de juros reduzidas. Nos anos de 2022 e 2023, os FIIs continuaram a captar capital de forma robusta, apesar da taxa Selic estar em torno de 13%, evidenciando um aumento substancial no interesse dos investidores por esses ativos.**

Com o crescimento e a consolidação dos Fundos de Investimento Imobiliário na indústria, o segmento de Shopping Centers destaca-se ao apresentar retornos superiores à média do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários). **Em 2023, o segmento de Shoppings apresentou um retorno duas vezes superior à média dos fundos do principal índice que acompanha os FIIs no mercado brasileiro.**

## DESTAQUES

### Número de Investidores em FII

Cotistas com posição em custódia, milhares

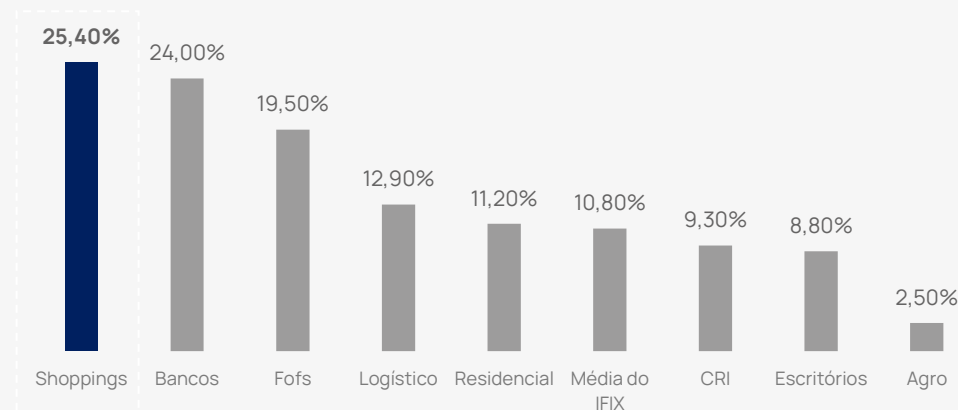


Fonte: BB-BI, B3, Bloomberg, Quantum Axis

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

### Segmentos com maior retorno no IFIX

Retorno calculado por segmento, 2023



Fonte: BB-BI, B3, Bloomberg, Quantum Axis

## Estratégia &gt; Shopping Center

## Performance Financeira e Operacional do segmento mostra resiliência

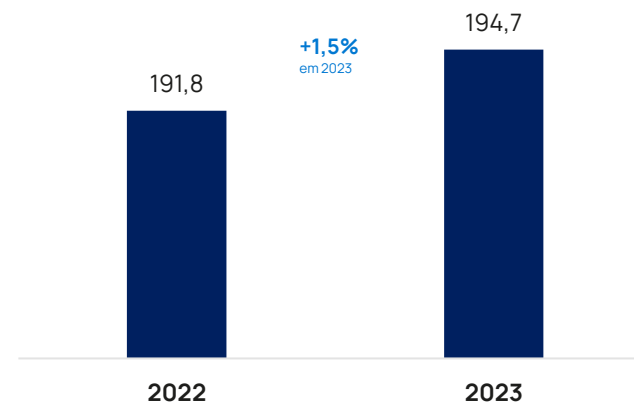
O **Censo Brasileiro de Shopping Centers 2023-2024**, da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), comprovou os bons números do setor. Apenas em 2023, houve um **recorde de faturamento** que atingiu R\$ 194,7 bilhões, o maior alcançado historicamente pelo setor.

O número mostra **recuperação de vendas**, mesmo diante de **contratempos macroeconômicos** que o país enfrentou no período.

## Financeiro

### Faturamento, em bilhões de R\$

Indústria de Shoppings

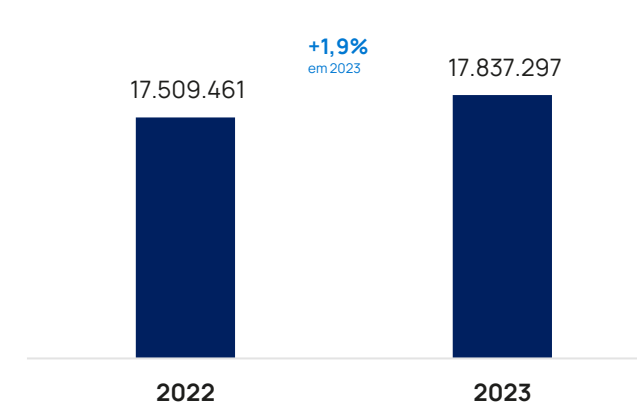


Fonte: Abrasce, 2024

## Operacional

### Área Bruta Locável, em m²

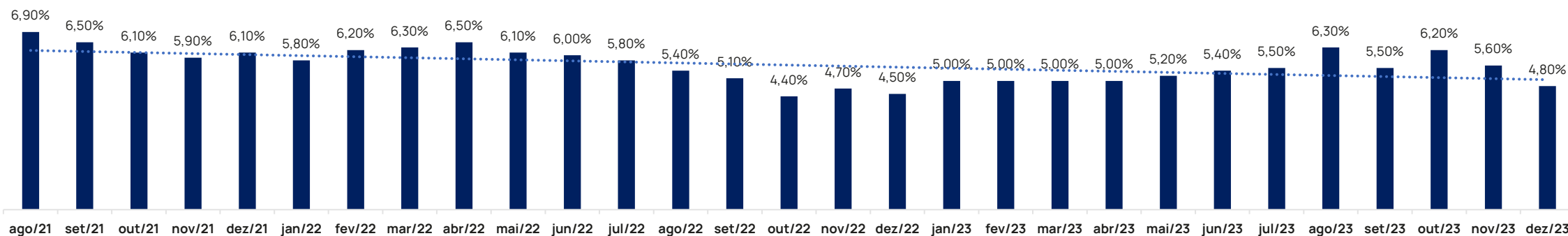
Indústria de Shoppings



Fonte: Abrasce, 2024.

### Vacância Média, em %

Indústria de Shoppings



Fonte: Abrasce, 2024

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

## Estratégia &gt; Mercados Regionais

## Mercados Regionais: 40% dos Shoppings em operação estão concentrados no eixo RJ-SP

O mercado segue concentrado no eixo Rio-SP, mas oferece oportunidades em shoppings localizados em regiões estratégicas e com gestão de ativos realizada por grupos familiares consolidados no ecossistema regional e com expertise local.



SHOPPING VITÓRIA – VITÓRIA, ES

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

### > Setor de Shopping Centers, 2023

Estados	Shoppings em Operação	ABL Total (mil m <sup>2</sup> )	ABL/Habitantes
SP	193	5.921.933	126
RJ	71	1.986.200	113
MG	48	1.254.911	58
PR	40	1.008.431	78
RS	40	910.658	80
BA	23	677.625	46
GO	32	676.259	96
SC	27	658.177	86
PE	21	657.444	73
CE	22	599.858	68
DF	23	488.965	174
ES	12	345.365	90
<b>Total</b>	<b>639</b>	<b>17.837.298</b>	<b>1.158</b>

Fonte: Abrasce, 2024

Eixo RJ-SP

Mercados Regionais

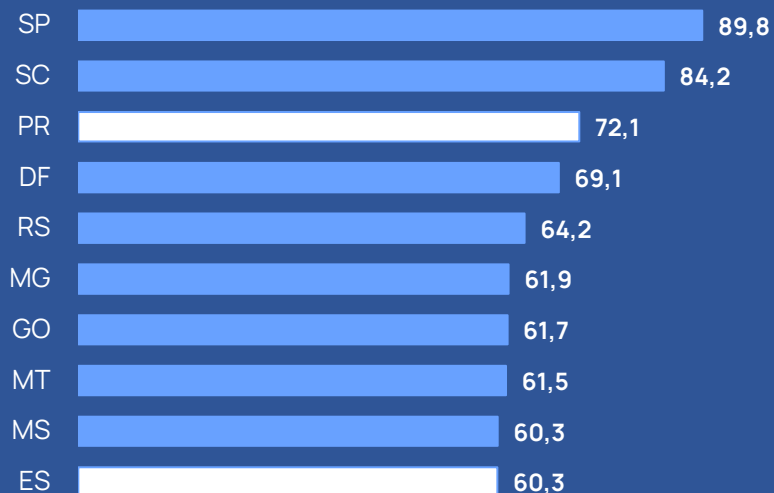


## Estratégia &gt; Mercados Regionais

## Mercados Regionais: entre os estados mais competitivos do Brasil<sup>1</sup>

O mercado segue concentrado no eixo Rio-SP, mas oferece oportunidades em shoppings localizados em regiões estratégicas e com gestão de ativos realizada por grupos familiares.

### Ranking de competitividade dos estados 2023 - Top 10



<sup>1</sup>Centro de Liderança Pública, Ranking de Competitividade dos Estados e Municípios, 2023.

<sup>2</sup>Sistema do Tesouro Nacional, 2023.



Espírito Santo



Paraná



Fonte: CLP, 2023



### NOTA A

Todos os estados com a nota máxima no Tesouro Nacional<sup>2</sup>

A avaliação positiva do Paraná foi impulsionada por melhorias em indicadores como combate ao desmatamento ilegal, conservação da água e gestão de resíduos.

Destaques incluem a formalidade no mercado de trabalho, baixa desigualdade de renda, e altos índices de segurança pessoal, patrimonial e transparência nos dados criminais.

Fonte: STN, 2023





IMAGEM: VITÓRIA, ES



Mercados Regionais

# > Espírito Santo



## PIB em 2023



# 5,7%

% duas vezes maior que o crescimento do PIB do Brasil

## Destaques do Espírito Santo



**10 milhões sacas/ano**  
Brasil: 70%

Café  
Conilon



**120 bilhões barris/ano**  
Brasil: 15%

Petróleo



**50 milhões toneladas/ano**  
Brasil: 25%

Minério  
de Ferro



**10 bilhões m³/ano**  
Brasil: 25%

Gás  
Natural

## Agricultura

**3º Lugar**

produtores e exportadores mundiais

**Café**

**1º Lugar**

entre os produtores brasileiros

**Pimenta-do-Reino**

## Indústria

**1º lugar**

produtores e exportadores mundiais

**Minério de Ferro**

**1º lugar**

produtores e exportadores mundiais

**Pedras Naturais**

## Serviços

**1º Lugar**

Índice de abertura comercial

**Comércio Exterior**

**1º Lugar**

capitais BR no preço do m² residencial

**Vitória**

Fonte: IBGE, 2023

Fonte: IBGE, 2023

## Vitória



**Área Total** 97.123 km<sup>2</sup> (67º ES)

**População** 322.869 habitantes (4º ES)

**IDH** 0,845 (1º ES)

**PIB per capita** R\$ 85.035,67 (1º ES)

Fonte: IBGE, 2023

## Vitória, Espírito Santo

Vitória possui uma posição estratégica no comércio exterior, com destaque ao Porto de Vitória, um dos mais importantes do país. **Com uma população de cerca de 322 mil habitantes, a cidade integra uma região metropolitana que influencia mais de 2 milhões de pessoas.**

Conhecida como a "capital da qualidade de vida", destaca-se pelo **segundo maior IDH - Índice de Desenvolvimento Humano - entre as capitais brasileiras (IBGE)<sup>1</sup> e por setores diversificados com petróleo e gás, indústria de transformação, e um comércio dinâmico.** Suas praias urbanas e eventos culturais complementam sua atratividade como um excelente lugar para viver e fazer negócios.

NOTA: [1] IBGE, 2023.

### Destaques de Vitória/ES



**Mercado Imobiliário**  
**1º Lugar BR**  
m<sup>2</sup> mais valorizado

Fonte: Estadão, FipeZAP, 2024



**Qualidade de Vida**  
**2º Lugar BR**  
entre as capitais

Fonte: Folha Vitória, ONU, 2023



**PIB per capita**  
**2º Lugar BR**  
entre as capitais

Fonte: IBGE, 2024





IMAGEM: CASCAVEL, PR



Mercados Regionais  
> Paraná



## PIB em 2023



# 5,8%

% duas vezes maior que o crescimento do PIB do Brasil

## Destaques do Paraná



**22 milhões toneladas/ano**  
Brasil: 15%

Soja



**2,1 bilhões frangos/ano**  
Brasil: 34%

Frango



**37 milhões toneladas/ano**  
Brasil: 30%

Milho



**12 milhões suínos/ano**  
Brasil: 21%

Suíno

## Agricultura

**1º Lugar**

entre os produtores brasileiros

**Carne**

**2º Lugar**

entre os produtores brasileiros

**Soja e Milho**

## Indústria

**11 cooperativas**

entre as 160 maiores do mundo

**Cooperativas**

**3º lugar**

entre os estados brasileiros

**Exportação Industrial**

## Serviços

**1º Lugar**

entre os estados brasileiros

**Energia Elétrica**

**2º Lugar**

entre os maiores terminais marítimos de cargas do Brasil

**Produtos manufaturados**

Fonte: IBGE, 2023

Fonte: IBGE, 2023



## Cascavel



**Área Total** 2.101,074 km<sup>2</sup> (8º PR)

**População** 348.051 habitantes (5º PR)

**IDH** 0,782 (10º PR)

**PIB per capita** R\$ 46.976,49 (13º PR)

Fonte: IBGE, 2023

## Cascavel, a “capital do agro” do Paraná

Cascavel está situada no Oeste do Paraná, próxima às divisas dos estados de Santa Catarina e Mato Grosso do Sul, e vizinha da Argentina e Paraguai, sendo uma **região estratégica para logística de comércio exterior com o Mercosul e do agronegócio brasileiro**. A cidade possui a quinta maior população do estado, com aproximadamente 400 mil habitantes e uma **área de influência com quase 1,5 milhão de pessoas**.

Conhecida como a “**capital do agro**”, Cascavel tem uma **economia robusta, com um setor de comércio, serviços e turismo de negócios em expansão**. Destaca-se pelos eventos voltados para atividades agrícolas, que, quando realizados, podem dobrar a população da cidade e movimentam mais de R\$ 6 bilhões<sup>1</sup>.

### Destaques de Cascavel/PR



**Soja e Milho**  
**1º Lugar PR**  
539 mil ton/ano

Fonte: IBGE, 2023



**Frango**  
**2º Lugar PR**  
800 mil ton/ano

Fonte: IBGE, 2023



**Trigo**  
**4º Lugar PR**  
75 mil ton/ano

Fonte: IBGE, 2023

[1] G1. Show Rural de Cascavel encerra com público de 391 mil visitantes e R\$ 6,1 bilhões em negócios, diz organização.



Estratégia > Acionista de Referência

## Shopping “de dono”: gestão de grupos familiares consolidados e expertise local

› **Alinhamento de interesse dos proprietários** para uma gestão mais próxima e um compromisso com a maximização do desempenho e **perpetuação** do ativo

› **Gestão familiar do ativo com visão de longo prazo**, focada na preservação do patrimônio e na sustentabilidade dos negócios

› Profundo conhecimento do mercado local e das especificidades regionais permite um **mix de serviços mais alinhado às necessidades e preferências dos consumidores locais**

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS



SHOPPING VITÓRIA - VITÓRIA, ES



# Shopping Vitória

Imagem:  
Shopping Vitória, ES







## Visão Geral

O fundo, após a finalização da primeira emissão de cotas, passou a deter posição proprietária minoritária e relevante no Shopping Vitória, **principal Shopping Center do Estado do Espírito Santo**<sup>1</sup>, localizado em sua capital, Vitória/ES.



### Shopping Vitória

Enseada do Suá, Vitória/ES

- > Área Bruta Locável (ABL): 43.699 m<sup>2</sup>
- > Participação Própria: 15,82%

Localizado na Av. Américo Buaiz, uma das vias de maior fluxo de pessoas de todo o estado, o Shopping compreende uma estrutura única, construído sob um dos mais valiosos terrenos da capital capixaba, e por meio de um mix diversificado, com posições de compras, alimentação, entretenimento e serviços, atende a maior parte dos moradores de cidades vizinhas e cidades do interior do Espírito Santo.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS. NOTA: [1] Maior shopping em ABL do Espírito Santo, de acordo com dados da ABRASCE, 2024.

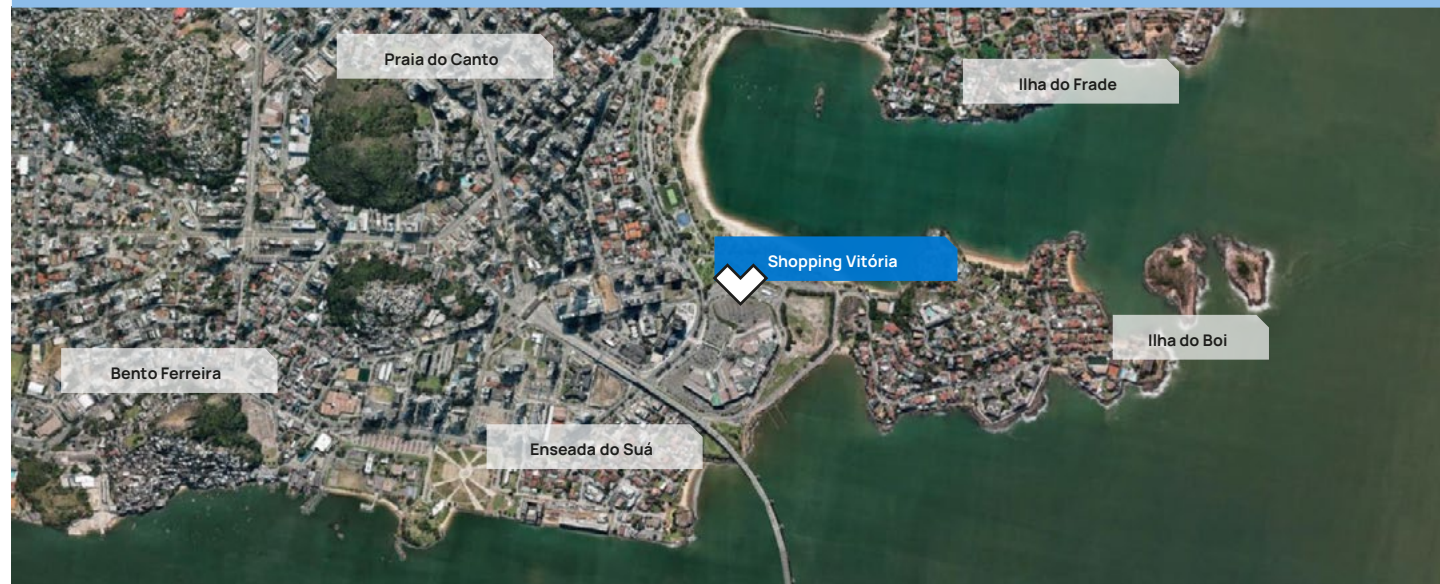
## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: pioneirismo e localização privilegiada

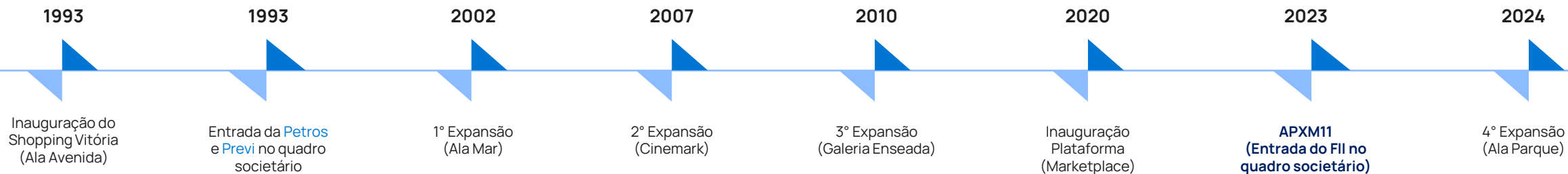
Inaugurado em 28 de junho de 1993, o Shopping Vitória alia **beleza arquitetônica**, **valorização da paisagem natural** e **localização privilegiada**, ao que há de mais moderno em produtos e serviços.

Devido a sua localização estratégica, o **Shopping atende a um público extremamente abrangente, diverso e heterogêneo**, conferindo uma maior estabilidade quanto à sua base de frequentadores.

O Shopping Vitória está **localizado estrategicamente ao lado dos principais bairros e avenidas de transição da cidade de Vitória**, o que o qualifica como o principal *mall* do Espírito Santo.



## Histórico:



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

## Portfólio Atual

# Enseada do Suá: Shopping localizado no novo vetor de crescimento da cidade

## Curva da Jurema

A expansão imobiliária da Enseada do Suá (área de influência primária do Shopping) – destacando-se o desenvolvimento urbano e imobiliário do Reserva Vitória e a revitalização da orla da Curva da Jurema –, vem resultando em **novo ciclo de ampliação da base de frequentadores recorrentes, que fortalecem a alta tendência de perpetuidade de performance e crescimento dos resultados**<sup>1</sup>.

## Reserva Vitória

Em desenvolvimento na área em frente ao Shopping, o **Reserva Vitória compreende uma área total de mais de 57 mil m<sup>2</sup>**, com vocação destinada a empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão<sup>1</sup>.

FONTE: RADAR IMOBILIÁRIO, FUTURA INTELIGÊNCIA.



RESERVA VITÓRIA - VITÓRIA, ES

Lançados em 2021, os dois primeiros edifícios **do Reserva Vitória, Ilha Vitória e Ilha Trindade**, já estão nas fases finais de construção, com apartamentos de 177 até 224 metros quadrados, com quatro suítes, gardens de 311 a 403 metros quadrados e coberturas lineares de 361 a 488 metros quadrados.<sup>1</sup>

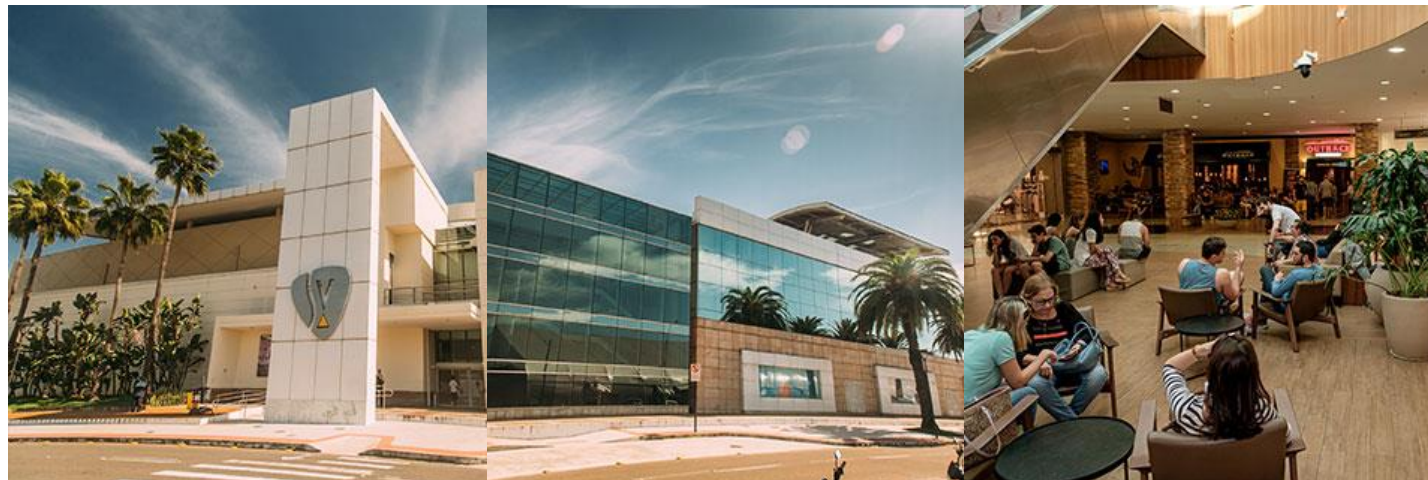


## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: pioneirismo e localização privilegiada

O Shopping Vitória conta com **07 lojas âncoras**, **09 lojas semi-âncoras**, **05 megalojas**, grifes nacionais e internacionais, com **marcas exclusivas no estado**.

As operações **totalizam mais de 400**, dentre **lojas**, **restaurantes**, **stands**, **quiosques** e uma **Praça de Alimentação** com várias opções gastronômicas.



Fonte: Shopping Vitória, 2024.

### SHOPPING VITÓRIA

## Indicadores Operacionais >

# 43.699 m<sup>2</sup>

Área Bruta Locável<sup>1</sup>

# +298

Lojas Satélites

# 1,2 milhão

Público Médio Mensal

# 2.200

Vagas de Estacionamento

Fonte: Shopping Vitória, 2024.

[1] A estrutura atual do Shopping compreende uma área total de 50.610 m<sup>2</sup> de lojas, porém parte desta área corresponde a operações próprias que não são somadas à ABL total do ativo. A diferença entre os valores são as lojas próprias da C&A e Riachuelo.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS



## Portfólio Atual

### Shopping Vitória: mix de produtos e serviços qualificados e diversificado

ÂNCORAS

SEMI-ÂNCORAS  
E MEGALOJAS

OUTRAS MARCAS



ALIMENTAÇÃO

ESPORTIVO

MODA

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR.

## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: novo eixo do shopping

Concepção e desenvolvimento da Ala Parque, novo eixo de fluxo, lojas, serviços dentro da estrutura do Shopping Vitória. O novo eixo será desenvolvido a partir da substituição da loja âncora LASA, mantendo o Shopping em posição de vanguarda dentro do segmento, com a atualização e modernização de seus espaços de acordo com as novas demandas.

### > Highlights Ala Parque

Área Total	3.205 m <sup>2</sup>
Investimento Total Previsto	R\$ 12.000.000
Início das Obras	Julho/2024
Inauguração Prevista	Março/2025



FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR.



## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: potenciais *upsides* podem duplicar ABL para 100.000 m<sup>2</sup>

## Expansões

Existência de projetos visando o aumento de até **28.000 m<sup>2</sup> em ABL** (ex. construção de novo pavimento, reforma de subsolo, etc.), bem como de expansão de aprox. **7.000m<sup>2</sup> em ABL** por meio de otimização de espaços de lojas já existentes, gerando um aumento potencial de aluguel mínimo de aproximadamente R\$ 5,4 milhões por mês.

## Incorporação

Possibilidade de desenvolvimento de incorporação imobiliária – de uso misto – nas áreas atualmente utilizadas como estacionamento, aproveitando coeficiente de ocupação ainda não explorado (aprox. **2.000 m<sup>2</sup> privativos** – VGV estimado de R\$ 25 milhões), bem como **19.000 m<sup>2</sup> em ABL** de expansão no terreno no conceito open mall, gerando um aumento potencial de aluguel mínimo de aproximadamente R\$ 3,0 milhões por mês.

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR.



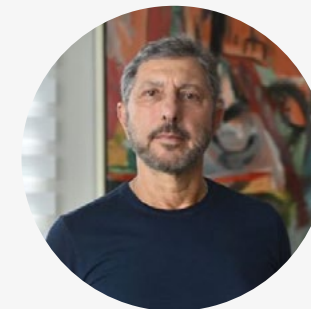
## Portfólio Atual

# Controle e Gestão Familiar de um tradicional grupo empresarial do Espírito Santo



O Grupo Buaiz, com uma trajetória de oito décadas, é caracterizado por uma visão estratégica de negócios. O fundador, Americo Buaiz, desempenhou um papel significativo na criação das Federações do Comércio e da Indústria, promovendo o desenvolvimento econômico e social do Espírito Santo.

Em 1993, a companhia expandiu os negócios para o setor de varejo com a inauguração do Shopping Vitória, o primeiro ativo do segmento no Espírito Santo. Além disso, novos investimentos são realizados no segmento de comunicação, como em rádio, televisão e outras mídias sociais.



**Américo Buaiz Filho**  
Presidente Grupo Buaiz

## > Empresas

O Grupo Buaiz opera nos mercados de alimentos, de comunicação, de shopping center, de imobiliário, de educação e de investimentos.




SHOPPING VITÓRIA



Buaiz  
Alimentos



ESCOLA  
AMERICANA  
DE VITÓRIA



Nova Cidade  
Empreendimentos & Participações

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

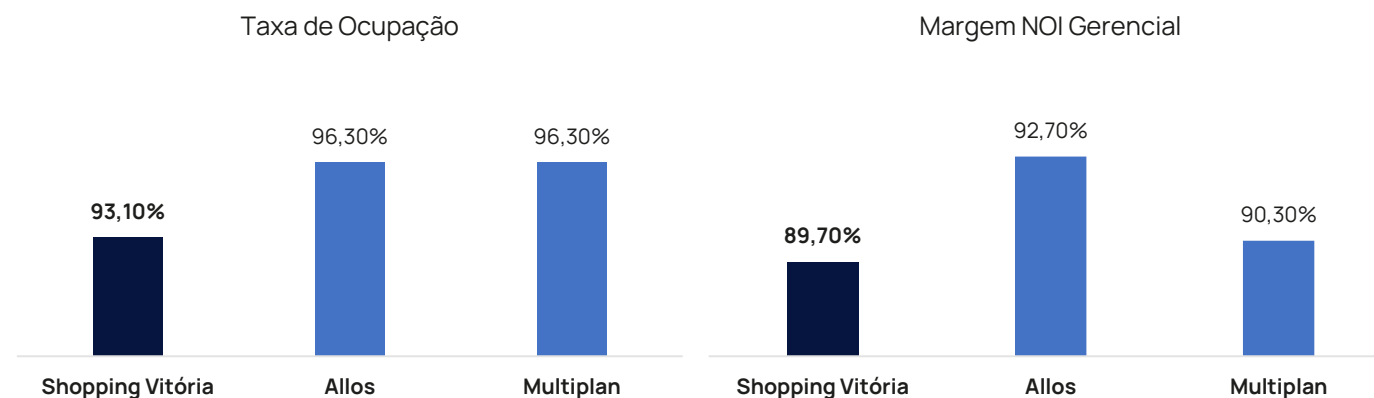
## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: indicadores comparável aos melhores shoppings do Brasil

### Financeiro



### Operacional



➤ A performance do Shopping Vitória é comparável à de ativos consolidados das outras capitais do sudeste, como Belo Horizonte, São Paulo e Rio de Janeiro, bem como de grandes centros como Brasília, Curitiba e Salvador.

➤ Os indicadores de performance financeira, como a Receita por ABL (gráfico), apresentam resultados em linha a Shoppings administrados pelos maiores *players* deste segment

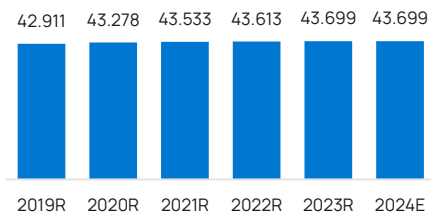
FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR. NOTA: [1] INFORMAÇÕES EXTRAÍDAS DOS RELATÓRIOS TRIMESTRAIS CONSOLIDADOS DE 2023 DA ALLOS E DA MULTIPLAN.



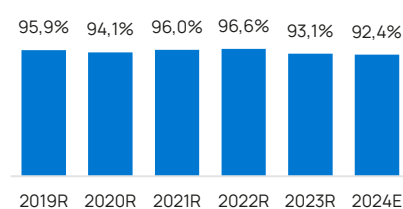
## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: indicadores comparáveis aos melhores shoppings do Brasil

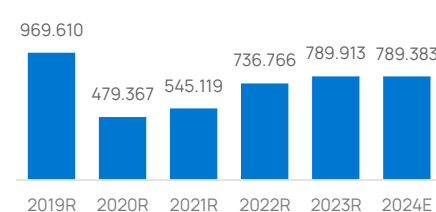
Área Bruta Locável  
(m<sup>2</sup>)



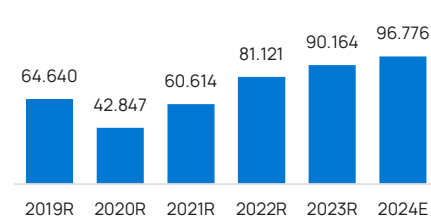
Taxa de Ocupação



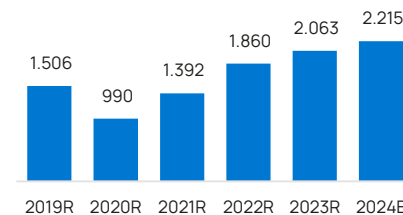
Fluxo de Pessoas / mês



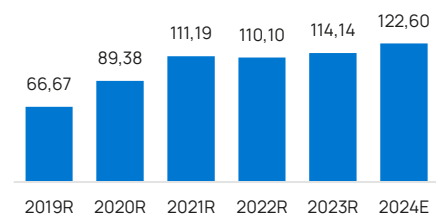
Vendas / Mês  
(R\$ mil)



Vendas / ABL  
(R\$)



Vendas/Pessoa  
(R\$)



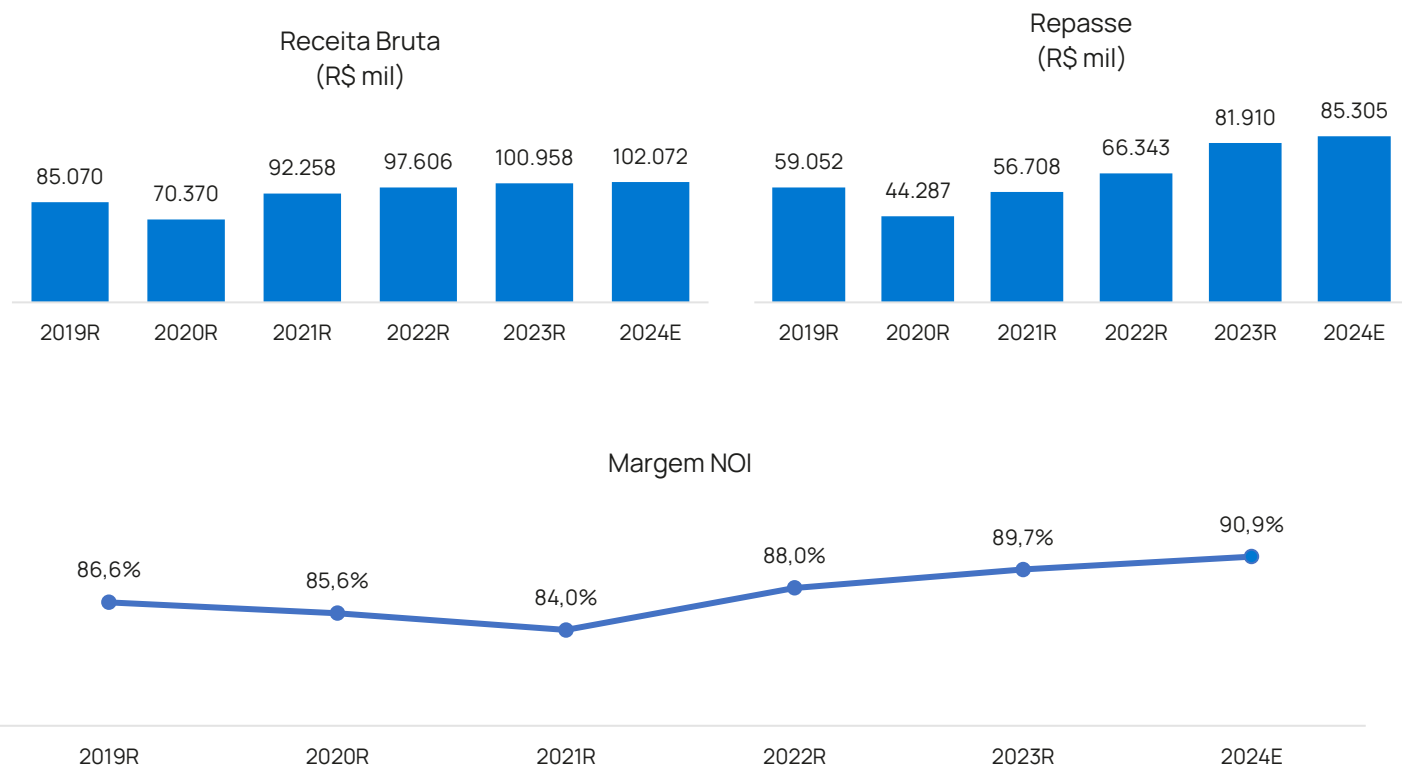
- O Shopping permanece em constante evolução, com o acréscimo de espaços comerciais acontecendo ano após ano por meio do aumento de aproveitamento das áreas das lojas.
- 2023 foi marcado pela saída de uma loja âncora, que justifica a redução da ocupação para a faixa dos 92%. Atualmente, o espaço está em reforma para receber uma ala completamente modernizada com novas operações de alto padrão.
- O Shopping aponta um crescimento do volume de vendas ano após ano, demonstrando a solidez e demanda pelo ativo. Quando comparados a 2019, o Shopping projeta dobrar o ticket médio dos frequentadores mensais de seu espaço.

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR



## Portfólio Atual

# Shopping Vitória: histórico de solidez e resiliência



- A Receita Bruta do Shopping é composta por Aluguel Mínimo e Aluguel Variável de Lojas, Quiosques, Stands e Pop UP's, Cinema e Estacionamento.
- Historicamente, a receita de Aluguel Mínimo representa 75% a 80% de sua receita líquida. O índice de correção aplicável é o IGP-DI.
- O Shopping provisiona o equivalente de 5,00% da receita líquida para Investimentos em Benfeitorias.
- Historicamente, a margem NOI do Shopping varia entre 80% a 90% da receita mínima. A Margem NOI 2023 foi de 89,7% e a projeção para 2024 é uma evolução dessa margem para 90,9%.
- A solidez e resiliência do Shopping é percebida pela velocidade de recuperação dos seus indicadores operacionais e financeiros.

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR

# Shopping Catuaí Cascavel

Imagem  
Perspectiva: Shopping Catuaí Cascavel



Clicksign ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01

ESTUDO DE VIABILIDADE



> Operação

# Aquisição de 17,3% do Shopping Catuaí Cascavel

valor da transação de R\$ 100 milhões

- > Maior Shopping em Construção do Brasil, com inauguração em novembro/24<sup>1</sup>
- > Primeiro Shopping Regional de Cascavel/PR
- > Controle e Gestão do Grupo Catuaí, liderados pela família Khouri, um dos principais grupos empresariais do Paraná

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS. NOTA: DADOS DE SHOPPINGS EM INAUGURAÇÃO E INAUGURADOS EM 2024, ABRASCE.



## Novo Ativo

# Shopping Catuaí Cascavel: localização regional privilegiada

O Shopping Catuaí Cascavel será o **primeiro shopping regional da “Grande Cascavel”**, buscando atender mais de 1,2 milhão de pessoas em um raio de 150km.

O ativo encontra-se em uma das mais importantes vias da cidade de Cascavel/PR, a **Avenida Brasil**, além de estar inserido em um dos bairros mais nobres da cidade, a **Região do Lago**, se posicionando como uma verdadeira referência para todo o município.

### > Ficha Técnica

Área Construída	78.000 m <sup>2</sup>
Área Terreno	106.240 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	41.744,15 m <sup>2</sup>
Potencial Expansão	+12.000 m <sup>2</sup>
Testada Principal	115 metros na Av. Brasil
Pé Direto	5 metros

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS.



O Shopping está localizado na **região central de Cascavel/PR**, vizinho Lago Municipal e a principal via urbana da cidade, a **Avenida Brasil**. O ativo está posicionado a 700 metros da BR-467, facilitando o acesso de visitantes moradores de municípios vizinhos.



## Novo Ativo

### O Shopping possui uma localização central em Cascavel, cidade âncora para a Região Oeste do Paraná

Cidade	Habitantes	Distância
Cascavel	348.051	0 km
Toledo	142.645	42 km
Foz do Iguaçu	258.823	140 km
Francisco Beltrão	95.391	144 km
Pato Branco	83.843	145 km
Demais Cidades	291.574	150 km
<b>Total</b>	<b>1.220.327</b>	<b>Até 150km</b>



## Em um raio de 8km, o Shopping atenderá toda a população de Cascavel.

Para além disso, em um raio de 150km, estima-se um impacto e **influência total do shopping 1,2 milhão de habitantes**<sup>1</sup>. O fluxo de pessoas é reforçado por Cascavel ser um **polo de saúde e educação para todo Oeste do Paraná**, com mais de 16 hospitais gerais e especializados, além de 8 centros de ensino superior<sup>2</sup>.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS. NOTA: [1] IBGE, 2023. [2] Prefeitura de Cascavel e Ministério da Educação. [



## Novo Ativo

# Shopping Catuaí Cascavel: operação com um mix diversificado e qualificado

Com atual gestão por parte do Grupo Catuaí, empresa familiar liderada pelos principais empresários do Sul do país, e readquirido do grupo brMalls em 2021, o Shopping se encontra em fase final de construção, com data de entrega marcada para 30 de outubro de 2024. O ativo encontra-se em uma das mais importantes vias da cidade de Cascavel/PR, a Avenida Brasil, se posicionando como uma **verdadeira referência para todo o município e região vizinha à cidade.**



Fonte: Shopping Catuaí Cascavel, 2024.

### SHOPPING CATUAÍ

## Indicadores Operacionais >

**41.744,15 m<sup>2</sup>**

Área Bruta Locável

**+280**

Lojas

**1,2 milhão**

Zona de Influência

**1.500**

Vagas de Estacionamento

Fonte: Shopping Catuaí, 2024.

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR.

## Novo Ativo

# Shopping Catuaí Cascavel: operações iniciam em novembro/2024

> O Shopping, com inauguração prevista para novembro de 2024, iniciará a sua **operação com 85% de sua Área Bruta Locável (ABL) contratada**

> Com 74 mil m<sup>2</sup> de área construída, o Shopping terá **280 lojas, 27 opções de fast-food com praça de alimentação para 1,5 mil pessoas**

> Centro Médico terá mais de quatro mil metros quadrados de área locável, e mais de **40 especialidades voltadas à saúde e bem-estar, medicina preventiva e diversos especialistas**

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR

## PERSPECTIVAS



## Novo Ativo

## Shopping Catuaí Cascavel: mix de produtos e serviços qualificados e diversificado

ÂNCORAS E  
MEGALOJAS

RIACHUELO



Festival



ALIMENTAÇÃO

OUTRAS MARCAS  
E SERVIÇOS

LE LIS VIVARA

AUTHENTIC  
FEET

RICHARDS



FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR



## Portfólio Atual

# Controle e Gestão Familiar de um tradicional grupo empresarial do Paraná

O Grupo Catuaí nasceu na década de 1970 em Londrina, Norte do Paraná, e atua em várias segmentos.

Seus principais empreendimentos estão nos setores de shopping center, construção civil, incorporação imobiliária, varejo e agronegócio.

A família Khouri possui *track record* reconhecido e marcado por significativos empreendimentos no setor na região oeste do Paraná.

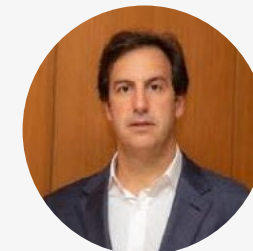
São mais de 30 anos dedicados à construção e gestão de shoppings. No portfólio estão o Catuaí Shopping Londrina, Catuaí Shopping Maringá, Londrina Norte Shopping, Catuaí Palladium Foz do Iguaçu e Catuaí Shopping Cascavel.



### > Principais Sócios

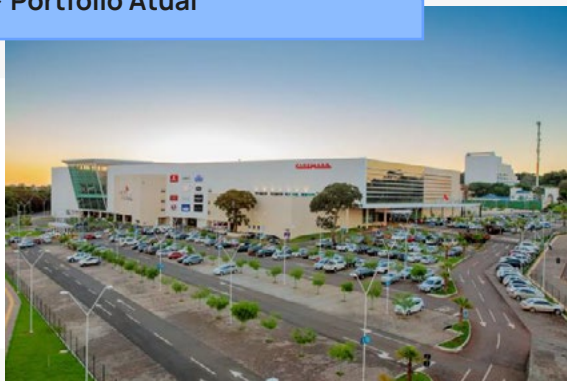


**Alfredo Khouri**  
Presidente Grupo  
Catuaí



**Alfredo Khouri Jr**  
Sócio Grupo  
Catuaí

### > Portfólio Atual



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS.

## Shopping Catuaí Palladium

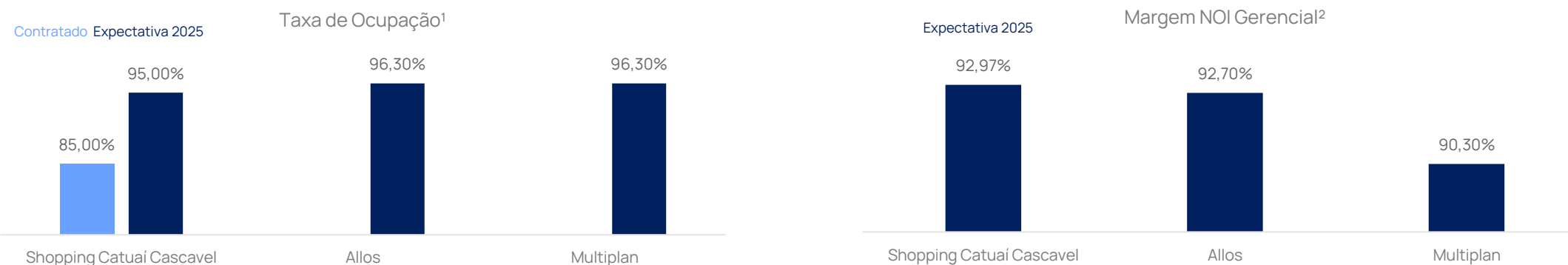
Foz do Iguaçu/PR

- > ABL Próprio: 37 mil m<sup>2</sup>
- > Lojas: 170 operações
- > Visitantes: 400 mil/mês

## Novo Ativo

# Shopping Catuaí Cascavel: indicadores comparáveis aos melhores shoppings do Brasil

### Operacional



>1 O Shopping Catuaí Cascavel, em fase final de construção, **já conta com 85% da sua ABL locada** e tem como perspectiva atingir **uma taxa de ocupação de 95% em 2025**, em linha com os principais ativos de Shoppings do Brasil.

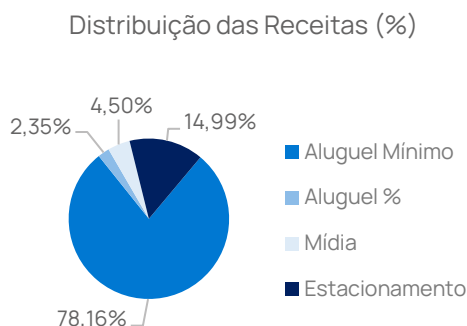
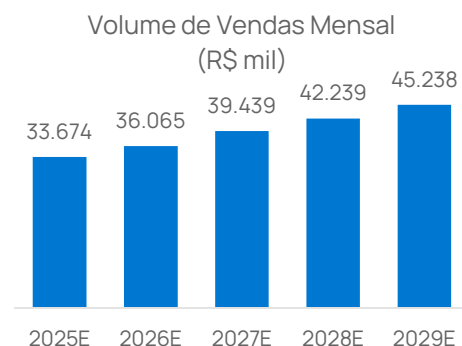
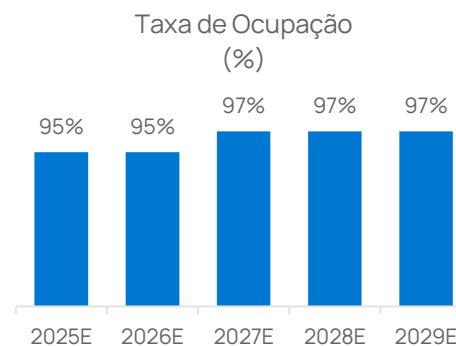
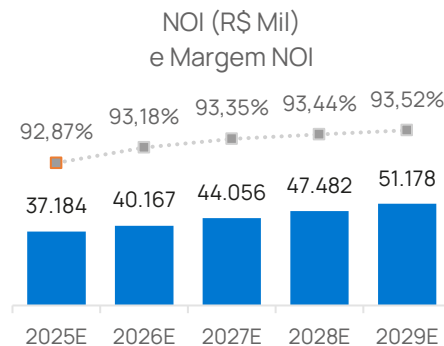
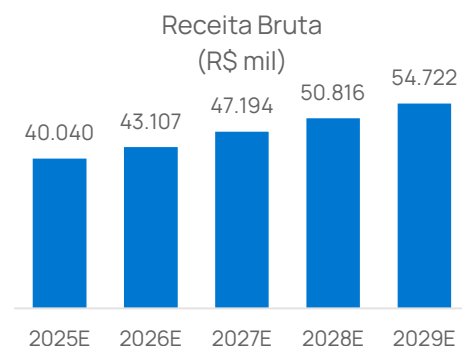
>2 Corroborando com a tese de robustez e eficiência operacional de ativos regionais com gestão e controle familiar, a perspectiva para o Shopping Catuaí em 2025 é de atingir uma margem NOI (Margem Operacional Líquida) de 92,97%, superior aos principais ativos do Brasil.

FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR. NOTA: [1] INFORMAÇÕES EXTRAÍDAS DOS RELATÓRIOS TRIMESTRAIS CONSOLIDADOS DE 2023 DA ALLOS E DA MULTIPLAN.



## Novo Ativo

# Shopping Catuaí Cascavel: expectativa de maturação rápida e operação robusta

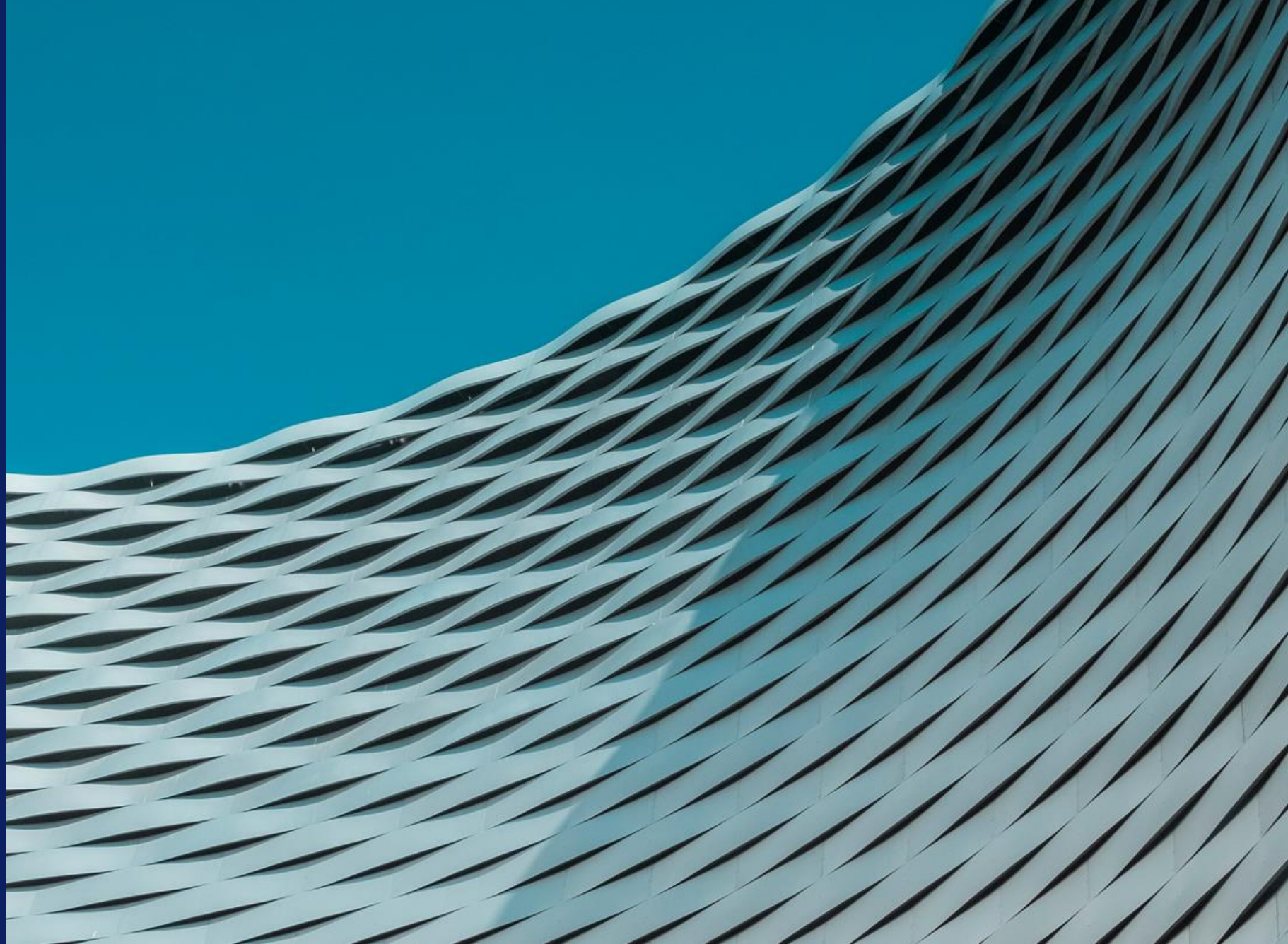


FONTE: DECLARAÇÃO DO GESTOR

- O Shopping irá abrir suas portas no dia 30/10/2024 com 85% de sua ABL já locada. A expectativa é que, ainda em 2024, a taxa de ocupação atinja, pelo menos, 90%, corroborando com a forte demanda por locações qualificadas no ecossistema do ativo.
- Com uma margem NOI projetada superior a 92%, o Shopping indica uma eficiência operacional superior ao informado pelas principais administradoras de Shoppings Centers do Brasil.
- Somando a estrutura robusta e expectativa de maturação acelerada, o Shopping ainda conta com outras linhas de receita de grande importância para o acréscimo de resultados financeiros, como exemplo, receitas com a operação do Estacionamento, estimadas em 14,99% sobre a receita bruta total da operação.

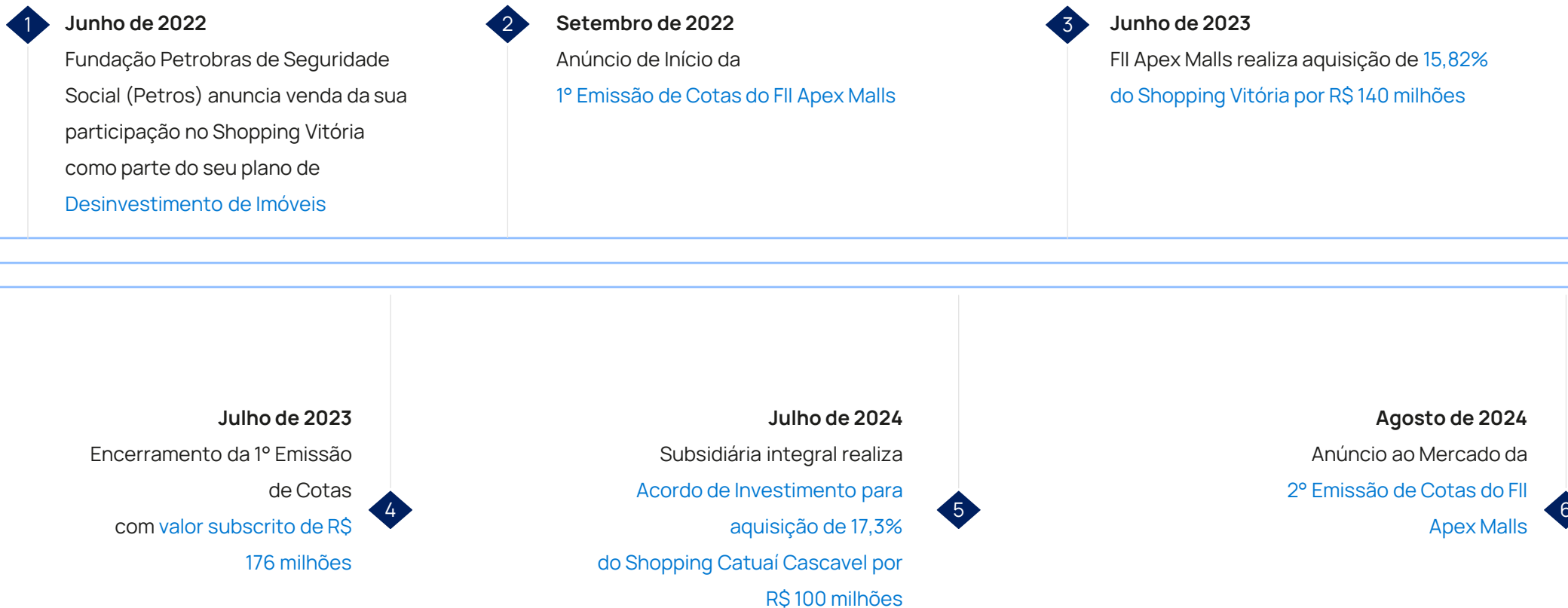


Fundo



## Indicadores e Resultados

### Timeline: histórico do fundo



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

## Indicadores e Resultados

### Performance do Fundo: dividendo acumulado de 8,32% em 12 meses

▶ Até o mês de junho/2024, o fundo somou uma distribuição de dividendos **35% superior** ao esperado para o mesmo período, de acordo com o orçamento do Shopping Vitória<sup>1</sup> para 2024.

▶ A receita operacional bruta dos ativos do fundo, no ano de 2024, foi **4,59% superior** ao orçado<sup>1</sup> para o mesmo período.

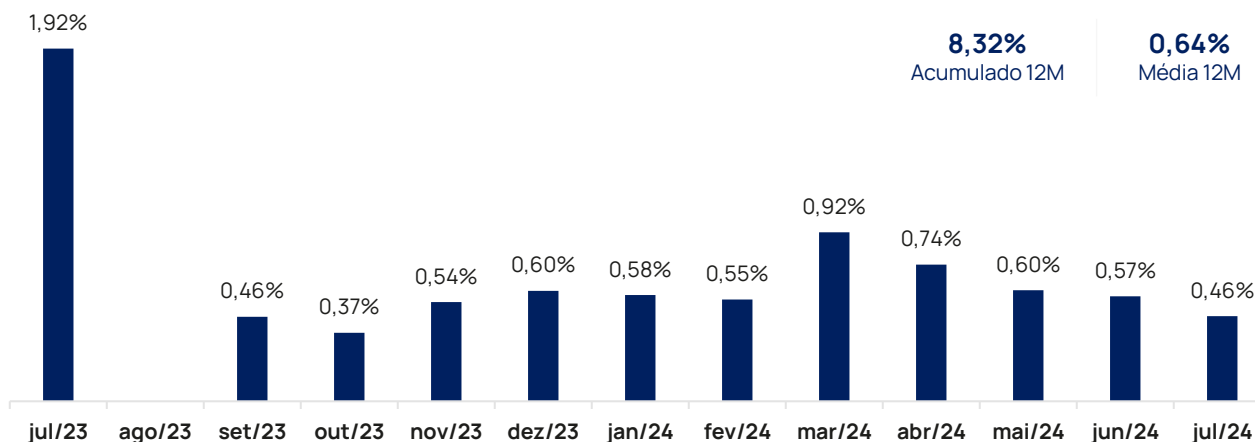
▶ O volume de vendas dos atuais ativos do fundo em 2024 foi **8,87% superior** ao mesmo período de 2023, **demonstrando solidez, resiliência e crescimento da performance do ativo.**

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

[1] Os valores referidos como "orçamento" ou "orçado" se tratam do orçamento Operacional e Financeiro elaborados pela Administração do Shopping Vitória para 2024, e aprovado com os coproprietários do ativo.

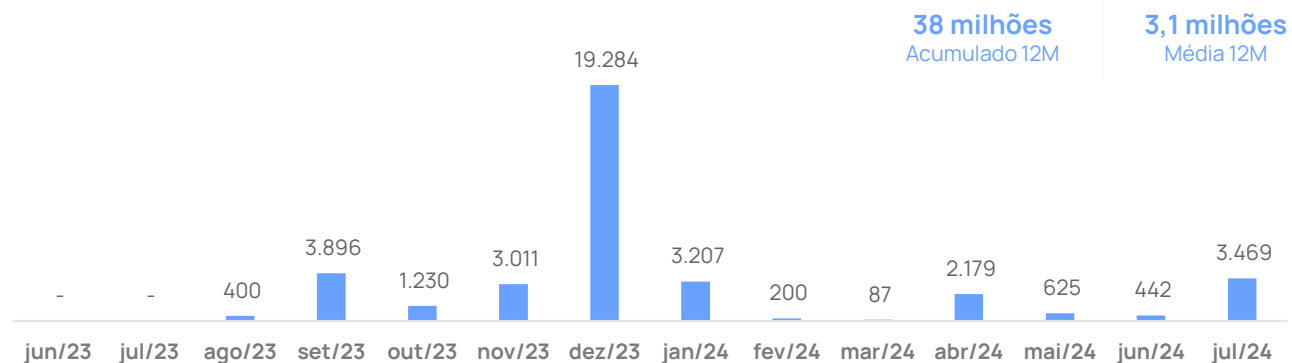
#### Dividend Yield, 12 meses

APXM11



#### Volume de Negociação, Histórico

APXM11 (em milhares de reais)

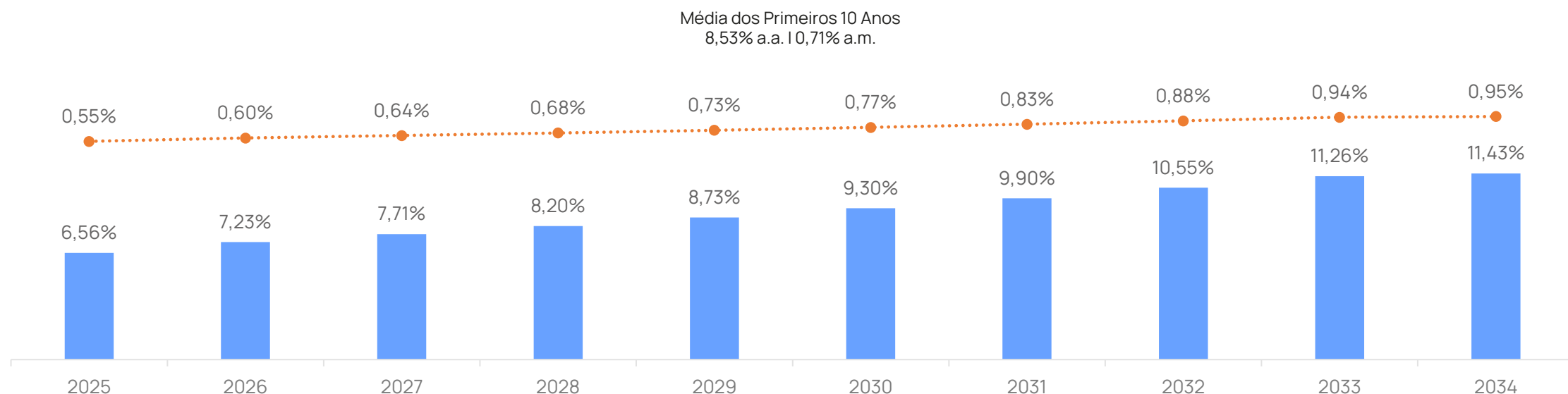


## Estudo de Viabilidade – Performance Financeira Projetada

# As novas cotas emitidas pelo FII Apex Malls projetam uma TIR de IPCA + 7,15% a.a. e Dividend Yield Médio Anual de 8,53%

### Projeção de Dividendos<sup>1</sup>

- Dividend Yield Anualizado (%)
- Dividend Yield Médio Mensal (%)



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS

Nota: [1] Para o ano de 2024, com base no prazo estimado para conclusão da oferta, estima-se dois períodos de distribuição de dividendos entre novembro e dezembro do mesmo ano. [2] Na visualização gráfica, o ano de 2034 desconsidera a perpetuidade do investimento.



## Termos e Condições



Imagem  
Perspectiva: Shopping Catuaí Cascavel

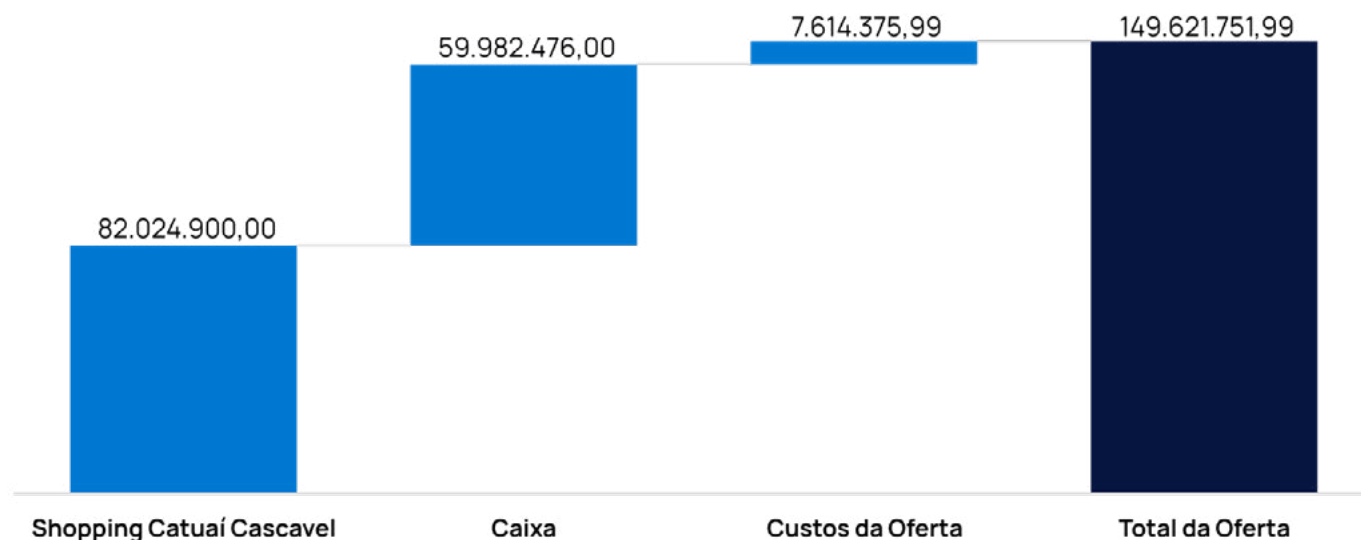
## Termos e Condições

# Visão Geral do Fundo

Período de 10 anos.

Montante da Oferta <b>R\$ 142.007.376,00</b>	Preço de Emissão/Cota <b>R\$ 96,42</b>	CUD/Cota <b>R\$ 5,17</b>	Dividendo Médio (%) <b>8,53% a. a.</b>	Taxa Interna de Retorno <b>IPCA + 7,15% a.a.</b>
---	---	-----------------------------	---	---

### > Use of Proceeds



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS.

[1] Valor estimado para a finalização da aquisição do Shopping Catuaí Cascavel, em sequência ao acordo de investimentos e explorado no FR publicado no dia 05/07/2024.

[2] Composição de posição de caixa/liquidez robusta para o fundo, trazendo maior eficiência para a gestão, facilitando e trazendo assertividade na avaliação de novas oportunidades e tomada de decisão mediante execução da estratégia do fundo estruturada pelo gestor, perfazendo e buscando o melhor posicionamento do fundo independente do cenário para o mercado.

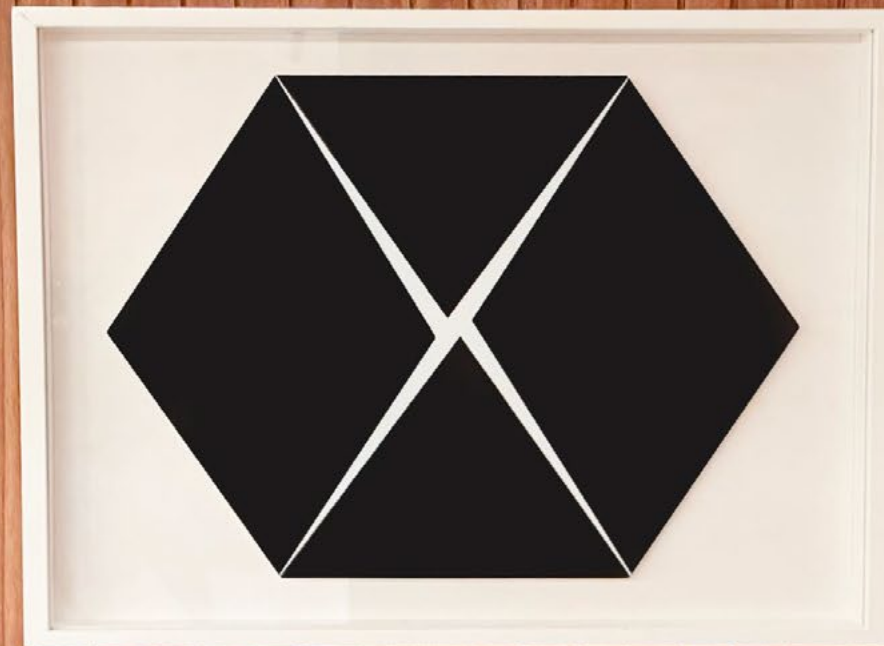
[3] Custo total da oferta, com a somatória dos rubricas: (a) Comissão de Coordenação; (b) Comissão de Distribuição; (c) Assessoria Financeira; (d) Assessoria Legal; (e) Taxa de Registro CVM; (f) Taxa de Distribuição Fixa e Variável B3; (g) Taxa de Análise de Oferta B3; (h) Outras Despesas da Oferta.

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**



## Estudo de Viabilidade

Imagem  
Perspectiva: Shopping Catuaí Cascavel



# ESTUDO DE VIABILIDADE

## Fundo

FONTES: CARBYNE INVESTIMENTOS.

Período (Ano)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Fluxo Operacional</b>											
<b>NOI (% FII)</b>	<b>4.725</b>	<b>18.167</b>	<b>19.921</b>	<b>21.697</b>	<b>23.490</b>	<b>25.432</b>	<b>27.481</b>	<b>29.694</b>	<b>32.086</b>	<b>34.671</b>	<b>37.464</b>
Shopping Vitória	4.279	11.734	12.972	14.075	15.275	16.578	17.991	19.524	21.187	22.990	24.946
Shopping Cascavel Catuaí	446	6.433	6.949	7.622	8.214	8.854	9.490	10.170	10.900	11.681	12.518
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.877</b>	<b>6.123</b>	<b>6.083</b>	<b>6.030</b>	<b>5.971</b>	<b>5.907</b>	<b>5.833</b>	<b>5.747</b>	<b>5.655</b>	<b>5.554</b>	<b>5.446</b>
<b>Despesas Operacionais</b>											
Taxa de Administração	(347)	(885)	(926)	(970)	(1.015)	(1.063)	(1.113)	(1.166)	(1.221)	(1.279)	(1.253)
Taxa de Gestão / Consultoria	(386)	(990)	(1.040)	(1.092)	(1.146)	(1.204)	(1.264)	(1.327)	(1.393)	(1.463)	(1.452)
Demais despesas do Fundo	(30)	(74)	(79)	(83)	(88)	(92)	(96)	(101)	(106)	(112)	(117)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.840</b>	<b>22.341</b>	<b>23.959</b>	<b>25.582</b>	<b>27.212</b>	<b>28.981</b>	<b>30.840</b>	<b>32.848</b>	<b>35.020</b>	<b>37.372</b>	<b>40.087</b>
<b>Fluxo de Investimento</b>											
Shopping Vitória	(1.507)	(864)	(773)	(837)	(907)	(983)	(1.064)	(1.153)	(1.249)	(1.353)	385.408
Shopping Catuaí Cascavel	(82.025)	-	-	-	-	-	(95)	(102)	(109)	(117)	204.068
<b>Resultado de Investimento</b>	<b>(83.532)</b>	<b>(864)</b>	<b>(773)</b>	<b>(837)</b>	<b>(907)</b>	<b>(983)</b>	<b>(1.159)</b>	<b>(1.255)</b>	<b>(1.358)</b>	<b>(1.470)</b>	<b>589.476</b>
<b>Fluxo de Financiamento</b>											
<b>Recursos Líquidos da Oferta</b>	<b>142.007</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização	149.622	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custos da Oferta	(7.614)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rendimentos/Amortização</b>	<b>(3.219)</b>	<b>(21.549)</b>	<b>(23.730)</b>	<b>(25.312)</b>	<b>(26.942)</b>	<b>(28.687)</b>	<b>(30.532)</b>	<b>(32.515)</b>	<b>(34.660)</b>	<b>(36.982)</b>	<b>(685.678)</b>
<b>Resultado por Cota</b>	<b>1,00</b>	<b>6,67</b>	<b>7,34</b>	<b>7,83</b>	<b>8,33</b>	<b>8,87</b>	<b>9,44</b>	<b>10,06</b>	<b>10,72</b>	<b>11,44</b>	<b>212,10</b>
Período (Ano)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Fluxo por Cota</b>	<b>(100,59)</b>	<b>6,67</b>	<b>7,34</b>	<b>7,83</b>	<b>8,33</b>	<b>8,87</b>	<b>9,44</b>	<b>10,06</b>	<b>10,72</b>	<b>11,44</b>	<b>212,10</b>
Integralização / Amortização	(101,59)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,59
Rendimentos	1,00	6,67	7,34	7,83	8,33	8,87	9,44	10,06	10,72	11,44	110,51
Yield (a.a) anualizado	5,88%	6,56%	7,23%	7,71%	8,20%	8,73%	9,30%	9,90%	10,55%	11,26%	108,78%
Yield (a.a) @gross up 15%	6,92%	7,72%	8,50%	9,07%	9,65%	10,28%	10,94%	11,65%	12,42%	13,25%	127,98%
TIR (IPCA +)	7,15%										

# CONSIDERAÇÕES

Ao final do Horizonte de Investimentos, a projeção da Gestora é de que a rentabilidade auferida pelo cotista mediante o investimento dos recursos captados no âmbito da 2ª Emissão, medido pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) seja condizente com as expectativas de retorno aos investimentos realizados em ativos imobiliários, em que ao final do Horizonte de Investimentos, a TIR seja de aproximadamente de IPCA + 7,15% a.a.

**A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**NA DATA DO ESTUDO, EXCETO EM RELAÇÃO AO “ACORDO DE INVESTIMENTOS E OUTRAS AVENÇAS” REFERENTE À SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS AÇÕES DA PROESTE S/A (“SHOPPING CATUAÍ CASCAVEL”), O FUNDO NÃO CELEBROU, DIRETA OU INDIRETAMENTE, QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

**DESTA FORMA, OS RECURSOS QUE SERÃO CAPTADOS COM A OFERTA QUE NÃO VENHAM A SER DESTINADOS PARA O PAGAMENTO DA TRANSAÇÃO NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PODENDO, PORTANTO, SEREM ALOCADOS NA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.**



# CONSIDERAÇÕES

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos dos Ativos Alvos e Aplicações Financeiras a serem potencialmente investidos. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar a valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo. Recomenda-se a leitura cuidadosa do Prospecto, especialmente a seção “Fatores de Risco”. Os investidores interessados em subscrever cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos no Prospecto do Fundo, os quais podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Os modelos construídos e os potenciais ativos do pipeline indicativo permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo ao longo do Horizonte de Investimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultora Especializada e de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito - FGC.

Vitória, 31 de julho de 2024.

---

**CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA**

---

**APEX NAZCA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**



A P E X P A R T N E R S . C O M . B R

#### Disclaimer

Este documento foi elaborado para fornecer informações gerais sobre a Carbyne Investimentos (CNPJ N° 38.318.963/0001-00), que está habilitada como administrador de carteira de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM N° 18.826, de 10 de Junho de 2021. Todas as informações aqui contidas estão sujeitas à alterações sem aviso prévio e podem diferir da interpretação, opinião, projeção ou estimativa de terceiros. Este material destina-se apenas a fornecer uma visão geral das atividades que a Carbyne Investimentos pretende desenvolver, e não constitui uma venda, promessa de venda, oferta à venda ou subscrição ou pedido de venda ou subscrição de valores mobiliários. As informações contidas neste documento são estritamente confidenciais e o destinatário do material não pode compartilhá-lo com terceiros sem a prévia autorização por escrito da Carbyne Investimentos. Ao receber esta apresentação, seu destinatário compromete-se a não reproduzir ou distribuir o material por completo ou em partes, nem divulgar o seu conteúdo sem a prévia autorização por escrito da Carbyne Investimentos. Certas informações usadas nesta apresentação foram obtidas de terceiros, por meio de fontes públicas ou não, razão pela qual a Carbyne Investimentos não garante a sua precisão ou integridade, nem se responsabiliza por perdas decorrentes do seu uso. Quaisquer interpretações, opiniões, projeções e estimativas aqui contidas destinam-se apenas a passar uma visão geral do mercado em que a Carbyne Investimentos pretende atuar e não constituem garantia de retorno nem promessa de que os resultados serão iguais aos aqui apresentados.



## Estudo de Viabilidade - FII Apex Malls - 2 Emissão.pdf

Documento número #ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01

Hash do documento original (SHA256): 5e626708896d7aa3668b560c88e4c56ef428ba5db1cb5362acaa27903372e6ac

## Assinaturas

### ✓ Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

Assinou como parte em 20 ago 2024 às 10:26:22



Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

### ✓ Fernando Antonio Kulnig Cinelli

CPF: 120.383.657-09

Assinou como parte em 20 ago 2024 às 12:18:36

### ✓ Breno Monteiro Peixoto

CPF: 034.846.267-04

Assinou como parte em 20 ago 2024 às 11:07:40

## Log

- 20 ago 2024, 10:14:18 Operador com email distribuicao@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f criou este documento número ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01. Data limite para assinatura do documento: 19 de setembro de 2024 (10:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 ago 2024, 10:14:18 Operador com email distribuicao@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f adicionou à Lista de Assinatura: fcaldas@carbyneinvestimentos.com para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas.
- 20 ago 2024, 10:14:19 Operador com email distribuicao@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f adicionou à Lista de Assinatura: cinellif@apexpartners.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Antonio Kulnig Cinelli e CPF 120.383.657-09.

- 20 ago 2024, 10:14:19 Operador com email distribuicao@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f adicionou à Lista de Assinatura: breno@nazca.co para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Breno Monteiro Peixoto e CPF 034.846.267-04.
- 20 ago 2024, 10:26:23 Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail fcaldas@carbyneinvestimentos.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f561a2(...), vide anexo 20 ago 2024, 10-26-22.png. IP: 87.196.72.218. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 38.718399642930045 e longitude -9.45688431735598. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 ago 2024, 11:07:40 Breno Monteiro Peixoto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail breno@nazca.co. CPF informado: 034.846.267-04. IP: 138.204.224.96. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -20.2599 e longitude -40.2909. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.956.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 ago 2024, 12:18:36 Fernando Antonio Kulnig Cinelli assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail cinellif@apexpartners.com.br. CPF informado: 120.383.657-09. IP: 177.39.236.1. Componente de assinatura versão 1.956.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 ago 2024, 12:18:37 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ed201cab-75f3-4206-b7fd-8702ef5cdd01, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

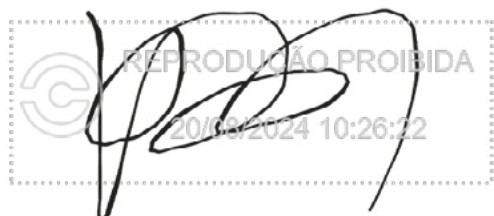
## Anexos

### Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

Assinou o documento enquanto parte em 20 ago 2024 às 10:26:22

#### ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f561a2(...)



Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas  
20 ago 2024, 10-26-22.png



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**APEX**



**ANEXO D**

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	43.010.485/0001-07
<b>Data de Funcionamento:</b>	30/11/2022	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Profissional
<b>Código ISIN:</b>	BRAPXMCTF003	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.760.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b>	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundolistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	07/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 25331900
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0022-55	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3732 - ITAIM BIBI, SÃO PAULO - SP	(11)40048000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 25331900
1.6	Consultor Especializado: APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIARIO	24.999.444/0001-40	R DESEMBARGADOR FERREIRA COELHO, 335, SL 501 - PRAIA DO SUA, VITORIA - ES - 29052-210	(27) 981151370
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	n/a	n/.a./-	n/a	n/a
	n/a	n/.a./-	n/a	n/a
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo se encontra em fase de captação.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O Fundo se encontra em fase de captação.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			

	O Fundo se encontra em fase de captação.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	O Fundo se encontra em fase de captação.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	Shopping Vitoria	146.872.756,32	SIM 1,41%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma		



Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente Taxa de Administração (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês Base de Cálculo da Taxa de Administração observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas IGP-M Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
247.392,86	0,15%	0,14%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	Gustavo Cotta Piersanti	<b>Idade:</b>	40 anos
<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	016.697.087-56
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	31/01/2023

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há

## 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	372,00	1.543.491,00	87,70%	83,29%	4,41%
Acima de 5% até 10%	2,00	216.509,00	12,30%	5,74%	6,56%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

## Anexos

### [5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



# APEX



## PROSPECTO

**DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII**

LUZ CAPITAL MARKETS