



INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	x	perda do principal	x	riscos do setor imobiliário
	x	riscos de mercado	x	riscos envolvendo parceiros
	x	falta de liquidez	x	macroeconômico
	x	produto complexo	x	concentração de carteira
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.			

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 2ª Emissão do Emissor ("Novas Cotas").	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) de Novas Cotas.	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos), a ser acrescida a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos).	Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 149.621.752,00 (cento e quarenta e nove milhões e seiscentos e vinte e um mil e setecentos e cinquenta e dois reais).	Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Capa do prospecto
Qual mercado de negociação?	<input checked="" type="checkbox"/> B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa.	Capa do prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Código de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> APXM11	Capa do prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII , em classe única.	Capa do prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com)	Capa do prospecto
Gestor	O Administrador, acima qualificado.	Capa do prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos Alvo, conforme definidos no Regulamento, observados os ativos abaixo previamente selecionados pelo Gestor e indicados no Prospecto.	Seção 3 do prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A carteira do Fundo é gerida pela CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conjunto 815, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, autorizada à prestação deste serviço através do Ato Declaratório CVM nº 18.826, de 10 de junho de 2021.	Seção 13 do prospecto
Informações sobre o administrador	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.	Seção 13 do prospecto



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Riscos de Mercado</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos do Setor Imobiliário</p> <p>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, tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de Ausência de Controle no Shopping Catuaí</p> <p>O Fundo ou uma SPE detida integralmente pelo Fundo será acionista minoritário e não disporá de controle societário do Shopping Catuaí. Os acionistas controladores podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de Compartilhamento do Controle</p> <p>A titularidade dos Ativos Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos-Alvo, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores</p> <p>O Fundo e as SPEs poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, 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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Oferta primária de cotas da 2ª (primeira) emissão do Fundo, a ser realizada conforme o Plano de Distribuição (conforme definido no Prospecto) adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160 e o disposto no Prospecto da Oferta.	Seção 2 do prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> Determinado.	Capa do prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos dias do final da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 do prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2 do prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do 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.	Seção 6 do prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de 1 (uma) Nova Cota.	Seção 8 do prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá assinar o Pedido de Subscrição, integralizar as Cotas subscritas na respectiva Data de Liquidação e assinar o termo de adesão ao Regulamento (conforme definido no Prospecto).	Seção 8 do prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio, sendo a alocação das Cotas feita discricionariamente pelo Coordenador Líder.	Seção 8 do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada Investidor sobre o resultado da Alocação.	Seção 8 do prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7 do prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Administrador e Coordenador Líder:</u></p> <p>Para acesso ao Prospecto, consulte a página https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> 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);</p> <p><u>CVM:</u></p> <p>www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" (canto esquerdo), preencher o campo "Emissor" com "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto");</p> <p><u>B3:</u></p> <p>b3.com.br (neste <i>website</i>, 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").</p>	Seção 14 do prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM	Capa do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá contar, ainda, com a adesão ao consórcio de distribuição de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.	Capa e Seção 11 do prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores Esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8 do prospecto
Qual o período de subscrição?	Período que se inicia em 11 de setembro de 2024 e se encerra em 11 de setembro de 2024.	Seção 4 do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão foi definido no Ato de Aprovação da Oferta, datado de 20 de agosto de 2024.	Capa do prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não haverá rateio. Contudo, na data do Procedimento de Alocação, conforme Cronograma Indicativo, será divulgado o resultado da Alocação.	Seções 5 e 8 do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Será em 16 de setembro de 2024.	Seção 5 do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação, conforme Cronograma Tentativo.	Seção 5 do prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado após divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3.	Seção 7 do prospecto