

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII

CNPJ nº 43.010.485/0001-07

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/237, em 20 de agosto de 2024

Código de Negociação das Novas Cotas na B3: APXM11

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Híbrido

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) de cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 2ª (segunda) emissão (“2ª Emissão”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 (“Fundo”), já qualificado acima, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta no valor total de, inicialmente, até:

R\$ 1 42.007.376,00

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

O preço unitário de emissão é de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos) (“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”). Será admitida a distribuição parcial de cotas, 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) (“Valor Mínimo da Emissão”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Mínimo da Emissão. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII” (“Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, VI, “b”, da Resolução CVM 160, 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, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385/76”), da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. 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 Ofertas Públicas” conforme em vigor.

APEX



APEX MALLS
ANÚNCIO DE INÍCIO

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

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

- ⁽¹⁾ Com exceção do Primeiro Período de Subscrição que terá início 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Início em atendimento ao disposto no artigo 59, § 1º da Resolução CVM 160, a Oferta poderá contar com outros 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 Plano 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 do 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 33 do 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 “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 33 DO 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 GESTOR, EM CASO DE COLOCAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO.

3. MAIORES ESCLARECIMENTOS, INFORMAÇÕES E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 da Resolução CVM 160. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*:



- **Administradora e Coordenador 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

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Para acesso aos documentos da Oferta, consulte a página do Fundo no endereço: <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, na sequência, “Prospecto”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

- **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: www.cvm.gov.br (neste *website* 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” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

- **Fundos.NET**

<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 “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

- **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”, “Anúncio de Início” e “Anúncio de Encerramento”).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta Participantes Especiais ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.



Coordenador Líder e Administrador



Gestor



Consultor Especializado



Assessor Legal



**APEX MALLS
ANÚNCIO DE INÍCIO**