

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

## APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.521.137/0001-95

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/191, em 06 de novembro de 2023

Código de Negociação das Cotas na B3: APXU11

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. DTVM, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, 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, 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) de cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”) do APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 52.521.137/0001-95 (“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:

**R\$ 250.000.000,00**

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

O preço unitário de emissão é de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”). Será admitida a distribuição parcial de cotas, desde que atingido o montante mínimo de 250.000 (duzentos cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“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 1ª Emissão do APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“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/2023/191, em 06 de novembro de 2023, 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, da Instrução CVM nº 472 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 Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 3 de janeiro de 2022.



## 2. CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

		Datas <sup>(1) (2) (3) (4)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	06/11/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início e Início de <i>Roadshow</i>	09/11/2023
3	Início do Primeiro Período de Subscrição	17/11/2023
4	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	5 (cinco) Dias Úteis antes da Primeira Data de Liquidação correspondente
5	Primeiro Procedimento de Alocação	No Dia Útil seguinte ao encerramento do Primeiro Período de Subscrição
6	Primeira Data de Liquidação	3 (três) Dias Úteis após a realização da Primeira Alocação
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 30/04/2024

- <sup>(1)</sup> 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.
- <sup>(2)</sup> 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.
- <sup>(3)</sup> 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 Cotas, sugere-se a leitura da seção “Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta”, na página 33 do Prospecto.
- <sup>(4)</sup> 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 33 DO PROSPECTO.
- <sup>(5)</sup> 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 “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2023” 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](http://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 “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, 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 “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”; 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 “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª 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, 09 de novembro de 2023



Coordenador Líder e Administrador



Gestor



Consultor Especializado



Assessor Legal



**APEX URB**  
**ANÚNCIO DE INÍCIO**

