

PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.446.271/0001-79

No montante de até

R\$ 600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/171, em 20 de outubro de 2023

Código de Negociação das Cotas na B3: APXR11

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Residencial



O **APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 52.446.271/0001-79, representado por sua administradora **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, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 6.000.000 (seis milhões) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe Única do Fundo ("1ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única, com Preço de Emissão de R\$ 100,00 por Cota, na Data de Liquidação, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Valor Inicial da Emissão"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175" e "Oferta", respectivamente). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Valor Mínimo da Emissão"). Desde que o Valor Mínimo da Emissão seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as 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 Cotas, veja a seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 37 do presente Prospecto. O Fundo contratou a **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, 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 VI do artigo 2828 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 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 Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$ 30.939.060,68 (trinta milhões e novecentos e trinta e nove mil e sessenta reais e sessenta e oito centavos), conforme discriminado neste Prospecto, serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). A Taxa de Distribuição Primária integra o Preço de Emissão. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pelo Gestor e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Primeira Emissão, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 30 DESTES PROSPECTO.

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 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 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 26 DE MARÇO 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 COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS 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 COTAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM CONFORME O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NO ARTIGO 26, VI DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/171, EM 20 DE OUTUBRO DE 2023. 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 DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA"). A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ARTIGO 67, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160 PARA A REDUÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO DE 450.000 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL) COTAS, EQUIVALENTE A R\$ 45.000.000,00 (QUARENTA E CINCO MILHÕES DE REAIS) PARA 100.000 (CEM MIL) COTAS, EQUIVALENTE A R\$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS).

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, 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 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 DESTE 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	11
4. FATORES DE RISCO	13
5. CRONOGRAMA INDICATIVO	31
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	32
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	33
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	37
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	44
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	45
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	47
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	51
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	52
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	53
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	55

ANEXOS

ANEXO A	REGULAMENTO	65
ANEXO B1	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	97
ANEXO B2	ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA.....	139
ANEXO C	ESTUDO DE VIABILIDADE	145



(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:

1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, em série única, que compreende o montante de até 6.000.000 (seis milhões) Cotas da 1ª Emissão, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), correspondente ao Preço de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).
Administradora	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, 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.
Ato de Aprovação da Oferta	O " <i>Instrumento Particular de Constituição do APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</i> ", celebrado em conjunto entre a Administradora e o Gestor, em 05 de outubro de 2023, que aprovou a realização da 1ª Emissão de Cotas do Fundo; da presente Oferta de Cotas; da contratação da Administradora como Coordenador Líder da Oferta, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 175.
Ato de Rerratificação da Oferta	O " <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</i> ", celebrado em conjunto entre a Administradora e o Gestor, em 26 de março de 2024, que alterou o Regulamento e rerratificou o Valor Mínimo da Emissão.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	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.
Anúncio de Início	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.
Aplicações Financeiras	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.
Ativos	Os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, conforme definidos no Regulamento do Fundo, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	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.
Auditor Independente	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.
B3	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Contrato de Distribuição	O “ <i>Contrato de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</i> ”, celebrado em 18 de outubro de 2023, conforme aditado em 14 de novembro de 2023, entre o Fundo, representado pela Administradora, a Administradora, na qualidade de Coordenador Líder, o Gestor e o Consultor Especializado, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Consultor Especializado	A APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 24.999.444/0001-40.
Coordenador Líder	A Administradora.
Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Cotas de FIP	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.



Cotas de FII	Significam as cotas de outros fundos de investimento imobiliários.
CRI	Significam os certificados de recebíveis imobiliários,
Custodiante	A Administradora.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Datas de Liquidação	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 Cotas da 1ª 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.
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
Despesas	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 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.
DI	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra grupo</i> ", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Gestor	A CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conj. 815, Vila Olímpia, CEP: 04.550-004, 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.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo.
Escriturador	A Administradora.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Administradora para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.

Fundo	O APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 52.446.271/0001-79.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Participantes Especiais	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.
Imóveis Alvo	Significam empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, primordialmente, em terrenos ou imóveis em construção, por meio da participação direta ou indireta, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, que gerem ou possam gerar renda por meio de sua alienação ou qualquer outra forma de exploração, desde que os imóveis atendam à política de investimentos definida no Regulamento do Fundo.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, o(s) Coordenador(es) Contratado(s) e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
Investidores	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de 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.
Investidores Qualificados	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
Investimentos Temporários	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.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Lei Anticorrupção	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.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

Lei nº 8.245/91	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.
Lei nº 8.668/93	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.
Lei nº 9.779/99	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.
Valor Mínimo da Emissão	O montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
Valor Inicial da Emissão	O montante de 6.000.000 (seis milhões) Cotas, totalizando o montante de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).
Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático previsto no inciso VI, "b", do artigo 26 da Resolução CVM 160.
Partes Relacionadas	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.
Patrimônio Líquido	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pedido de Subscrição	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 irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta.
Período de Distribuição	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 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 os Coordenadores.



<p>Pessoas Vinculadas</p>	<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>
<p>Política de Investimento</p>	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento.</p>
<p>Preço de Emissão</p>	<p>O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 1ª Emissão, de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação.</p>
<p>Procedimento de Alocação</p>	<p>O Procedimento de alocação de 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 Gestor 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>
<p>Prospecto</p>	<p>Este Prospecto da Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão da Classe Única do APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.</p>
<p>Público-Alvo</p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, e observado que não será admitida a aquisição de 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>
<p>Recibo de Subscrição</p>	<p>Significa o recibo das Cotas, correspondente à quantidade de Cotas adquirida pelo Cotista, a ser recebido pelos Investidores que subscreverem as Cotas.</p>
<p>Regime de Distribuição</p>	<p>O regime de distribuição da Oferta descrito na Seção “Regime de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto.</p>



Regulamento	O Regulamento do Fundo, datado de 14 de novembro de 2023.
Resolução CVM 11	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.
Resolução CVM 21	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Resolução CVM 27	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.
Resolução CVM 30	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.
Resolução CVM 35	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.
Resolução CVM 160	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.
Resolução CVM 175	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica.
RFB	A Receita Federal do Brasil.
SPEs	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.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 5,44% (cinco por cento e quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais na colocação das Cotas aos Investidores.



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático previsto inciso VI 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 e a Resolução CVM 175.

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 Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta pelo regime de melhores esforços de colocação.

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

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B, na página 99 deste Prospecto. A aprovação da 1ª 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** (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "**APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**"; 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/2023/171, em 20 de outubro de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175, 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 Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 03 de janeiro de 2022. **A OFERTA FOI MODIFICADA, NOS TERMOS DO ARTIGO 67, §2º, DA RESOLUÇÃO CVM 160 PARA A REDUÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO DE 450.000 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL) COTAS, EQUIVALENTE A R\$ 45.000.000,00 (QUARENTA E CINCO MILHÕES DE REAIS) PARA 100.000 (CEM MIL) COTAS, EQUIVALENTE A R\$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS) E PARA ATUALIZAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONCEDIDO AOS COTISTAS DO FUNDO EM RAZÃO DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 14.754, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2023, QUE ALTEROU OS REQUISITOS PARA ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA PARA AS PESSOAS FÍSICAS, CONFORME FATORES DE RISCOS "PERDA DA ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA PARA PESSOAS FÍSICAS" E "ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA PARA MODIFICAR OU EXCLUIR BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS", NAS PÁGINAS 26 E 21 DESTES PROSPECTO E SEÇÃO "OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÃO DO FUNDO" - REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO, NA PÁGINA 59 DESTES PROSPECTO.**

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 Cotas da 1ª 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 1ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observado o disposto abaixo, as 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 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 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 Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais 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 Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

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 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 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.

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 1ª 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 Cotas realizadas pela B3.

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

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 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 valor nominal unitário de cada Cota da 1ª Emissão é de R\$ 100,00 (cem reais), já inclusa a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis centavos) por Cota.

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da primeira emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), equivalente a 6.000.000 (seis milhões) Cotas.

Não haverá possibilidade de emissão de lote adicional.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Valor Mínimo da Emissão, ou seja, 100.000 (cem mil) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Caso o Valor Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas a ser Ofertadas

Serão ofertadas inicialmente até 6.000.000 (seis milhões) Cotas.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Alvo, conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pelo Gestor é atualmente composto por ativos imobiliários, de acordo com as seguintes características, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo:

ATIVO	LOCALIZAÇÃO	SEGMENTO	VG (R\$ mil)	EXPOSIÇÃO FUNDO (R\$ mil)	MÚLTIPLO	TIR
Ativo 1	Vitória/ES	Alto Padrão	70,641	4,311	1,39x	17,16%
Ativo 2	Vila Velha/ES	Alto Padrão	146,300	7,686	1,64x	23,69%
Ativo 3	Linhares/ES	Alto Padrão	58,839	2,240	1,77x	36,01%
Ativo 4	Vitória/ES	Alto Padrão	338,642	88,907	2,04x	30,36%
Ativo 5	Vitória/ES	Alto Padrão	67,831	19,062	1,86x	50,85%
Ativo 6	Vila Velha/ES	Alto Padrão	110,082	42,536	1,83x	27,95%
Ativo 7	Vitória/ES	Alto Padrão	167,479	48,372	1,83x	26,49%
Ativo 8	Vitória/ES	Alto Padrão	60,100	25,500	1,84x	29,20%
Ativo 9	Espírito Santo	Alto Padrão	187,300	71,164	1,86x	26,25%
Ativo 10	Paraná	Alto Padrão	210,700	79,800	1,99x	31,25%
Ativo 11	Paraná	Alto Padrão	304,300	115,280	2,20x	30,53%
Ativo 12	Espírito Santo	Alto Padrão	163,895	62,101	1,80x	28,20%
Ativo 13	Santa Catarina	Alto Padrão	295,640	119,740	2,32x	37,37%
Ativo 14	Santa Catarina	Alto Padrão	257,550	97,553	1,94x	28,44%

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

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 DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos Alvo em situação de Conflito de Interesses.



No caso da aplicação em Ativos Alvo em situação de potencial conflito de interesses ("Ativos Conflitados"), nos termos do §1º do artigo 31 do Resolução CVM 175, 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, nos termos da Resolução CVM 175, 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 Resolução CVM 175.

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 Gestor, 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 45 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.

O Fundo poderá investir nos Ativos Alvo indicados acima, sendo que **não há uma ordem de prioridade para a aquisição dos Ativos Alvo**, na medida em que os recursos provenientes da subscrição e integralização das Cotas no âmbito da Oferta forem correspondentes ao valor necessário para aquisição dos respectivos Ativos Alvo, repetindo-se este processo conforme disponibilidade de recursos. Eventuais valores decorrentes de sobras insuficientes para a aquisição do ativo do *pipeline* poderão ser alocados de forma diversa, a critério do Gestor com o suporte do Consultor Especializado e de acordo com a política de investimentos do Fundo.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 1ª 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 PRIMEIRA EMISSÃO.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA 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 a, aquelas 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 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 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 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 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 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 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 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 aluguéis 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 encontra(m), 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

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 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 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: maior

Riscos da Concentração em Ativos de uma única SPE

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única SPE, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da SPE, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das SPEs, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos 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 Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores

É provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis Alvo também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para potenciais compradores dos Imóveis Alvo, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis Alvo. Não bastasse o exposto acima, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Alvo, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados do Fundo e das SPEs estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis Alvo terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as SPEs relativos à aquisição de Imóveis Alvo, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das SPEs e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

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 aluguéis 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 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 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 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 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 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco do Estudo de Viabilidade

Considerando que a Administradora 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 Administradora, 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 Administradora.

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 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 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 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 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 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 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 Fundos de investimento imobiliário 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 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 Cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das 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 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 consequente 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

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 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) conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das 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 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 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 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 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 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

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 torna-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus 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 Cotas poderão ser afetados negativamente.

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 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 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 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, regidos pela Resolução CVM 175. 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 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 Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas 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 Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas 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 Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: menor



Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as 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 Resolução CVM 175, 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 SECO-I – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.



5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

		Datas ^{(1) (2) (3) (4)(5)}
1	Registro da Oferta na CVM e Divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início e Início de Roadshow	20/10/2023
2	Início do Primeiro Período de Subscrição	27/10/2023
3	Reapresentação do Prospecto Definitivo e Lâmina ⁽⁶⁾	14/11/2023
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	Nova Reapresentação do Prospecto Definitivo e divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	26/03/2024
8	Início do Período de Retratação	27/03/2024
9	Término do Período de Retratação	03/04/2024
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 16/04/2024

⁽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 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 Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta", na página 33 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 "RESTRICÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DESTES 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.**

⁽⁶⁾ **ATÉ A REFERIDA DATA DE REAPRESENTAÇÃO DO PROSPECTO NÃO TINHA HAVIDO ORDENS DE INVESTIMENTO E/OU ASSINATURAS DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, DE MODO QUE NÃO HOUVE PERÍODO DE RETRATAÇÃO POR FORÇA DO ARTIGO 69, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

Histórico das negociações

Não há histórico de negociações a ser informado por se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no artigo 1.1, item "Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas", do Regulamento, 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, exclusivamente junto ao Escriturador, na proporção do número de cotas que possuem na data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência indicada no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral, 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 data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como, 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, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

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)

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1ª Emissão de Cotas, a presente Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

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

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª Emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Nos termos do artigo 1.1, item "Capital Autorizado" 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), conforme permitido pelo artigo 15, inciso II do Anexo III da Resolução CVM 175 ("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 Cotas poderão serem 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 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 COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento nas 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 Cotas, exceto em caso de sua liquidação. **RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 30 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 COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.

SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 30 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 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 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 47 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 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 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 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 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 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 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 Cotas, desde que atingido o Valor Mínimo da Emissão. Observada a colocação do Valor Mínimo da Emissão, as 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.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

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 Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores 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 Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas 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 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 Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta Primeira 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 Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das 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 1ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de 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 e na Resolução CVM 175, cujo teor pode ser lido no Anexo B a este Prospecto. A aprovação da 1ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, foi objeto do 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; e (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 Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, conforme Plano 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 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 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 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 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 Cotas da 1ª Emissão será realizada de acordo com os prazos e procedimentos da B3, bem como do Plano 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 5 (cinco) Dias Úteis após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de 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, 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 37 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 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 Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de 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 Gestor 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 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 Gestor 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 Cotas subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto no item "v" acima, e consequente 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 33 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 13 a 30 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 Gestor 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 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 cotas subscritas; (iii) Preço de Emissão e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de 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 Cotas poderão serem 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 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 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.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das 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 COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 29 DESTE PROSPECTO.**

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

Procedimento de Alocação

A alocação de 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 Gestor 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.

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 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 COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS 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 29 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 Data 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 a B3 e o Escriturador informarão ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas. As 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 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, 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 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 ou ordens de investimento durante o Período de Distribuição, de acordo com o Plano de Distribuição.

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

A integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 1ª 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 1ª 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 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 Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Formador de Mercado

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

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.

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 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 ADMINISTRADORA 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

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN/nº 05/2014. 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.

Relacionamento da Administradora com o Gestor

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

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

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 da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora ainda não contratou o Auditor Independente em razão de o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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. Na data deste Prospecto, não existem outros fundos geridos pelo Gestor que contam com a consultoria do Consultor Especializado. Não obstante, 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



Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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 53 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("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 do Administrador;
- (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, pelo Administrador, 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 do Administrador, 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 do Contrato de Distribuição, 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 no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xvi) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir do dia 03 de janeiro de 2022, e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA ("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

Custos Indicativos da Oferta	Valor	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação	R\$ 535.915,88	0,09%	R\$ 0,09	0,09%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	R\$ 64.084,12	0,01%	R\$ 0,01	0,01%
Comissão de Assessoria Financeira	R\$26.674.138,24	4,45%	R\$ 4,45	4,45%
Tributos sobre a Comissão de Assessoria Financeira	R\$ 2.725.861,76	0,45%	R\$ 0,45	0,45%
Assessores Legais	R\$ 200.000,00	0,03%	R\$ 0,03	0,03%
CVM - Taxa de Registro da Oferta	R\$ 180.000,00	0,03%	R\$ 0,03	0,03%
B3 - Taxa de Listagem e Análise da Oferta	R\$ 27.088,68	0,00%	R\$ 0,00	0,00%
B3 - Taxa de Liquidação	R\$ 210.000,00	0,04%	R\$ 0,04	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	R\$ 21.972,00	0,00%	R\$ 0,00	0,00%
Outras Eventuais Despesas	R\$ 300.000,00	0,05%	R\$ 0,05	0,05%
TOTAL	R\$ 30.939.060,68	5,16%	R\$ 5,16	5,16%

Custo por Cota (em R\$)

PREÇO DE EMISSÃO (R\$) ⁽¹⁾	CUSTO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	PREÇO DE EMISSÃO CONSIDERANDO A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)
R\$ 100,00	R\$ 5,16	5,16%	R\$ 100,00

(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 Cotas será descontado do valor total da Remuneração de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das 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 da Administradora e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção “Destinação dos Recursos” na página 11 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 "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA").

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 Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- **CVM:**

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 "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; 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 "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" 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 contratará 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 (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/ (neste website, clicar em "Formulário de Referência" e selecionar o documento desejado)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administradora	<p>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</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 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com</p>
Coordenador Líder	A Administradora, qualificada acima.
Escriturador	A Administradora, qualificado acima.
Assessor legal da Oferta	<p>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</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 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: famaral@freitasleite.com.br e bbenato@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br</p>
Auditor Independente do Fundo	O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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, do Fato Relevante 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 “APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2023”, 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 (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; 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 "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – 1ª 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

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 Resolução CVM 175.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como "Gestão Ativa", "Mandato FII de Desenvolvimento para Venda", segmento "Residencial", nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

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.

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 proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, em terrenos ou imóveis em construção, preferencialmente por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, em ações ou cotas de sociedades ("SPEs") cujo propósito seja o desenvolvimento imobiliário e/ou o investimento em direitos reais sobre empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, para posterior venda de suas unidades autônomas desde que os imóveis atendam à política de investimentos do Fundo ("Imóveis Alvo"). 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 as SPEs, 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 da classe; 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 1º 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 da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio de aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Alvo, ou do pagamento de remuneração advinda: (i) do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para posterior alienação dos Imóveis Alvo beneficiados, sendo permitida a permuta com demais Ativos Alvo, ou ainda, do ganho de capital auferido pelo Fundo na venda dos Ativos Alvo; (ii) das aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo que sejam realizadas, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável; e (iii) dos rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.7 do Regulamento.

A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, nas SPEs e nos Imóveis Alvo, mas também por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

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/_files/ugd/655f0d_6d69a3147964431e92928a8f2849829a.pdf

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.

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 59 DESTE 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 13 A 30 DESTE 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 30 de junho de cada ano. O Administrador contratará 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.

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

À parte da Administradora e do Custodiante, 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

O Administrador 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 de funcionamento do Fundo perante a CVM.

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.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Escrituração

Pela Escrituração de cotas do Fundo, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Escriturador, pela escrituração de cotas do Fundo, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou 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”), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.



Taxa de Gestão

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão") sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

A Taxa de Gestão 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.

O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe 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 à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Consultoria"): (a) 0,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Consultoria") sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

A Taxa de Consultoria 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

Taxa de Performance

Além da Taxa de Consultoria, o Consultor Especializado fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Em que:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_n^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

TAXA DE CORREÇÃO = Variação do Benchmark (IPCA + 6% ("S")), e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + 6\%)^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente ao mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do artigo 9.4.3.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o valor de integralização das cotas do Fundo, deduzidas as despesas da oferta, de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

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 confirmam 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 B1** ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO B2** ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO C** ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



APEX



ANEXO A

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 FUNDO

- 1.1 APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”) e Anexo Normativo III acrescido pela Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023, conforme alterada (“Resolução 184”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conj. 815, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.826, de 10 de junho de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao (“GESTOR” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”)
CONSULTOR ESPECIALIZADO	APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 o nº 24.999.444/0001-40 (“CONSULTOR ESPECIALIZADO”)
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.2** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) objeto da classe e política de investimento; (iv) características das cotas; (v) emissões de cotas; (vi) resgate, amortização e procedimentos aplicáveis a liquidação da classe; (vii) política de distribuição de resultados; (viii) prestação de serviços; (ix) remuneração dos prestadores de serviços; (x) regras da assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (xi) representante dos cotistas e (xii) fatores de risco.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2.** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral 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.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria.
- 4.3** Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
II. IOF/TVM:	<p>De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do FUNDO estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF 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.</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro</p>	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for 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% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. O benefício 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 pelo 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.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

II. IOF:

IOF/TVM:

Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.btgpactual.com

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	Única
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “FII de Desenvolvimento para Venda”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento “Residencial”
Objetivo	<p>A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, em terrenos ou imóveis em construção, preferencialmente por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, em ações ou cotas de sociedades (“SPEs”) cujo propósito seja o desenvolvimento imobiliário e/ou o investimento em direitos reais sobre empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, para posterior venda de suas unidades autônomas desde que os imóveis atendam à política de investimentos do Fundo (“Imóveis Alvo”).</p> <p>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 as SPEs, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas neste Regulamento.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe; de seus Prestadores de Serviços Essenciais ou dos</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	demais prestadores de serviços do Fundo quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, observadas as normas aplicáveis à negociação das cotas previstas no artigo 86 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ Resolução CVM 160 ”).
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Controladoria e Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	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 sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como, a critério do ADMINISTRADOR, 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, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, nos termos e condições a serem

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.
Negociação	As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“ <u>DDA</u> ”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“ <u>B3</u> ”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.</p> <p>A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, feita com base em laudo de avaliação, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.</p> <p>A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p>
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio de aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Alvo, ou do pagamento de remuneração advinda:
- (i) do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para posterior alienação dos Imóveis Alvo beneficiados, sendo permitida a permuta com demais Ativos Alvo, ou ainda, do ganho de capital auferido pelo Fundo na venda dos Ativos Alvo;
 - (ii) das aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo que sejam realizadas, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável; e
 - (iii) dos rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.7 deste Anexo.
- 3.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, nas SPEs e nos Imóveis Alvo, mas também por meio da aquisição dos Ativos Alvo.
- 3.4** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.5** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados no território brasileiro.
- 3.6** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, demais prestadores de serviço do Fundo e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.8** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.9** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 3.10** A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.
- 3.11** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.12** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
 - 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
 - 4.1.3** O titular de cotas da classe:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) 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 pela classe; (iii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas³, 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; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique 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

² A Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“**Lei 14.74**”), alterou a Lei nº 11.033/2004, majorando, a partir de 1º de janeiro de 2024, a quantidade mínima de cotistas necessários à isenção para 100 (cem).

³ 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 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 pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.3 Em emissões subsequentes de cotas, 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*, podendo: (i) participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

5.3.4 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, 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 da classe.

5.3.5 Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i) A oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) O ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

5.5 No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.5.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.5.2 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.2** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 6.3** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 6.3.1** Na hipótese de liquidação da classe, 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 da classe.
- 6.3.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.
- 6.3.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe 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”**).
- 7.2** 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.
- 7.3** Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do GESTOR, de comum acordo com o ADMINISTRADOR, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do CAPÍTULO 6 deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe 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.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe 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 a Classe. 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 caput deste artigo.

7.5.2 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.

CAPÍTULO 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR

8.2 O ADMINISTRADOR 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.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) Abrir e movimentar contas bancárias
- (iv) Representar a classe de cotas em juízo e fora dele
- (v) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, 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 da classe 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.
- 8.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
 - (iii) escrituração de cotas; e
 - (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.
- 8.7** O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (b) custódia de ativos financeiros.
- 8.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.
- 8.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 8.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

- 8.8** Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (vi) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Alvo:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos DO ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (vii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (viii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (ix) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (x) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR 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 Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

- 8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.14.3** Se a assembleia geral 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 8.15** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, cabendo-lhe: 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

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e ainda:

- (i) Assessoramento à Administradora 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 Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo

8.15.2 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.

8.16 Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iii) cogestão da carteira de ativos;
- (iv) distribuição de cotas;
- (v) Consultoria Especializada; e
- (vi) formador de mercado para as cotas da classe.

8.16.1 A contratação do ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

8.16.2 É de responsabilidade do GESTOR:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- (ii) Estruturar, providenciar a due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (iii) Monitorar e acompanhar a administração e os negócios celebrados pelas SPEs que venham a integrar a carteira do Fundo;
- (iv) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (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;
- (vii) Fornecer todas as informações à Administradora para a elaboração dos relatórios de sua competência.
- (viii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (ix) Monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (x) Sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (xi) Monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) Conduzir 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 de cotistas;
- (xiii) Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme o caso; e
- (xiv) Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

8.16.3 O GESTOR deve exercer suas atividades de boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Consultoria Especializada

8.17 É de responsabilidade do CONSULTOR ESPECIALIZADO, em complemento às atividades do GESTOR:

- (i) Acompanhar a carteira dos Ativos Alvo;
- (ii) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo 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 Ativos Alvo;
- (iv) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo;
- (vi) Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento; e
- (vii) Fornecer todas as informações ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR para a elaboração dos relatórios de suas respectivas competências.

8.17.1 O CONSULTOR ESPECIALIZADO deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

8.17.2 A negociação dos Ativos Alvo deverá ser realizada após a avaliação pelo ADMINISTRADOR e das recomendações do CONSULTOR ESPECIALIZADO e do GESTOR.

8.17.3 O ADMINISTRADOR não estará obrigada a acatar as recomendações do CONSULTOR ESPECIALIZADO e do GESTOR, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do Fundo; ou (ii) potencialmente expuserem o Fundo ou o ADMINISTRADOR a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

9.1 O ADMINISTRADOR 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 de funcionamento do FUNDO perante a CVM.

9.1.1 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

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Escrituração

9.2 Pela Escrituração de cotas do FUNDO, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o ESCRITURADOR, pela escrituração de cotas do FUNDO, fará jus a uma

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

remuneração equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total do FUNDO, ou 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”), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Taxa de Gestão

9.3 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Gestão**”): **(a)** 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou** (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**”) sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

9.3.1 A Taxa de Gestão 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.

9.3.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Consultoria

9.4 O CONSULTOR ESPECIALIZADO receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Consultoria**”): **(a)** 0,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou** (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Consultoria**”) sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

9.4.1 A Taxa de Consultoria 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

Taxa de Performance

9.5 Além da Taxa de Consultoria, o CONSULTOR ESPECIALIZADO fará jus a uma taxa de performance

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Em que:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

TAXA DE CORREÇÃO = Variação do Benchmark (IPCA + 6% (“S”), e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + 6\%)^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente ao mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

- 9.5.1 As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.5.2 Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.
- 9.5.3 Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.
- 9.5.4 É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 9.5.5 Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do artigo 9.4.3.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o valor de integralização das cotas do Fundo, deduzidas as despesas da oferta, de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

- 9.5.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

- 9.6** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.7** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso³. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe 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 de cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.8** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) Demonstrações contábeis
- (b) Substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR⁴;
- (c) Fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (d) Alteração do presente anexo;
- (e) Plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (f) Pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (g) Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (h) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (i) 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 sua atividade, caso aplicável;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de administração e Taxa de Gestão; e
- (l) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial 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
- (c) 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.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 10.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênera com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial 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 Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** 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 pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (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.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do 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.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de cotistas, com prazo de mandato [unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

- 11.3** . Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** 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, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, 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 do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações e empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

12.2 É vedado ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
- (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
- (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
- (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) 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; e
- (viii) 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.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

CAPÍTULO 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *



APEX



ANEXO B1

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX REALTY – FII

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **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, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, e **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alvorada, n.º 1.289, conj. 815, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 38.318.963/0001-00, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 18.826, de 10 de junho de 2021 (“Gestor” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVEM:**

1. Constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da CVM (“Resolução 175”), e Anexo Normativo III da Resolução 175, acrescido pela Resolução CVM n.º 184, de 31 de maio de 2023, conforme alterada (“Anexo Normativo III” e “Resolução 184”, respectivamente), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX REALTY – FII**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é o investimento nos Ativos Alvo, nos termos do Art. 02, § 1º, do Regulamento (conforme abaixo definido), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.

2. Designar o Sr. **Gustavo Cotta Piersanti**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade n. 0,20.424.005-5, e inscrito no CPF sob o n.º 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora.

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Apex Realty – FII*”, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do 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/>.

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), com as seguintes características e demais condições constantes dos artigos 10 e seguintes do Regulamento (“Oferta”):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 6.000.000 (seis milhões) cotas (“Cotas”), em série única (“Primeira Emissão”);

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$100,00 (cem reais) por cota;

(c) Aplicação Mínima Inicial: O investimento mínimo por investidor é de 1 (uma) Cota, em valor correspondente a R\$ 100,00 (cem reais), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas neste Instrumento Particular de Constituição;

(d) Valor da Emissão: a primeira emissão será de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), podendo o montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (definida a seguir) (“Primeira Emissão”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso o Montante Mínimo não seja atingido até o término do prazo de subscrição das cotas, a Oferta será cancelada e a Administradora fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira, nos termos do artigo 10, § 2º, do Anexo Normativo III, sendo que os valores dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados devem ser integralmente restituídos aos investidores, na forma dos termos e condições constantes dos documentos da oferta, conforme determina o artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160;

(f) Lote Adicional: Não haverá possibilidade de emissão de lote adicional de Cotas;

(g) Rito de Distribuição das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo que as Cotas da Primeira Série deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, observado o disposto no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da Oferta, conforme aplicável, podendo haver uma ou mais liquidações.

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 10 da Resolução 175 e do artigo 7º do Anexo Normativo III, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Resolução 175, das seguintes pessoas

jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: a Administradora;
- (b) Gestor do Fundo: o Gestor;
- (c) Consultor Imobiliário do Fundo: **APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Coelho, nº 355, Sala 501, Praia do Sua, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.999.444/0001-40, neste ato representada na forma de seu contrato;
- (d) Instituição Custodiante: a Administradora desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo; e
- (e) Escriturador: a Administradora desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Este Instrumento de Constituição e aprovação do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, eletronicamente.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I – REGULAMENTO
(na próxima página)

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 FUNDO

1.1 APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”) e Anexo Normativo III acrescido pela Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023, conforme alterada (“Resolução 184”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conj. 815, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.826, de 10 de junho de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao (“GESTOR” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”)
CONSULTOR ESPECIALIZADO	APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 o nº 24.999.444/0001-40 (“CONSULTOR ESPECIALIZADO”)
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.2 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) objeto da classe e política de investimento; (iv) características das cotas; (v) emissões de cotas; (vi) resgate, amortização e procedimentos aplicáveis a liquidação da classe; (vii) política de distribuição de resultados; (viii) prestação de serviços; (ix) remuneração dos prestadores de serviços; (x) regras da assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (xi) representante dos cotistas e (xii) fatores de risco.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2.** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral 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.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta. O quórum de deliberação da consulta formal é de maioria simples, independentemente da matéria.
- 4.3** Este regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 5 TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
II. IOF/TVM:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do FUNDO estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM (“IOF/TVM”), à alíquota zero.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem</p>	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<p>10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p>	
<p>Cotistas Não-Residentes (INR):</p>	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
<p>Cobrança do IRF:</p>	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.</p>
<p>II. IOF:</p>	
<p>IOF/TVM:</p>	<p>Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.</p>
<p>IOF/Câmbio:</p>	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser</p>

Regulamento

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).
--	--

CAPÍTULO 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: www.btgpactual.com

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	Única
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “FII de Desenvolvimento para Venda”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento “Residencial”
Objetivo	<p>A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, em terrenos ou imóveis em construção, preferencialmente por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, em ações ou cotas de sociedades (“SPEs”) cujo propósito seja o desenvolvimento imobiliário e/ou o investimento em direitos reais sobre empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, para posterior venda de suas unidades autônomas desde que os imóveis atendam à política de investimentos do Fundo (“Imóveis Alvo”).</p> <p>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 as SPEs, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas neste Regulamento.</p> <p>O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe; de seus Prestadores de Serviços Essenciais ou dos</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	demais prestadores de serviços do Fundo quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, observadas as normas aplicáveis à negociação das cotas previstas no artigo 86 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ Resolução CVM 160 ”).
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).
Controladoria e Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas	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 sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério do ADMINISTRADOR, 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 do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	<p>cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.</p>
Negociação	<p>As cotas poderão ser depositadas pelo ADMINISTRADOR 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 Resolução CVM 160. 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 Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>
Transferência	<p>As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.</p>
Feriados	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.</p>
Integralização das Cotas	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.</p> <p>A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, feita com base em laudo de avaliação, de acordo com o Suplemento H da Resolução 175.</p> <p>A integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.</p>
Adoção de Política de Voto	<p>O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio de aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Alvo, ou do pagamento de remuneração advinda:
- (i) do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para posterior alienação dos Imóveis Alvo beneficiados, sendo permitida a permuta com demais Ativos Alvo, ou ainda, do ganho de capital auferido pelo Fundo na venda dos Ativos Alvo;
 - (ii) das aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo que sejam realizadas, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável; e
 - (iii) dos rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.7 deste Anexo.
- 3.3** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, nas SPEs e nos Imóveis Alvo, mas também por meio da aquisição dos Ativos Alvo.
- 3.4** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.5** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados no território brasileiro.
- 3.6** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR, demais prestadores de serviço do Fundo e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.7** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.8** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.9** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.
- 3.10** A classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.
- 3.11** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.12** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
 - 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
 - 4.1.3** O titular de cotas da classe:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe, inclusive os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas²; (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 pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique 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 da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

² A Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023 (“**MP 1.184**”), alterou a Lei nº 11.033/2004, majorando, a partir de 1º de janeiro de 2024, a quantidade mínima de cotistas necessários à isenção para 500 (quinhentos). A MP 1.184 será analisada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado e poderá sofrer mudanças relevantes em sua redação. Além disso, somente produzirá efeitos em 2024 caso seja convertida em lei até o fim de 2023

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.3.2** 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 pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.
- 5.3.3** Em emissões subsequentes de cotas, 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*, podendo: (i) participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.3.4** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, 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 da classe.
- 5.3.5** Os Documentos da Oferta podem prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:
- (i) A oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
 - (ii) O ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.
- 5.4** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.
- 5.5** No caso de alienação voluntária de Cotas, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 5.5.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 5.5.2** As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 6.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.
- 6.2** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, 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 da classe.

6.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe 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.

6.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A classe 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**”).

7.2 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.

7.3 Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do GESTOR, de comum acordo com o ADMINISTRADOR, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do CAPÍTULO 6 deste Anexo.

7.4 O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe 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.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe 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 a Classe. 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 caput deste artigo.

7.5.2 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.

CAPÍTULO 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR

8.2 O ADMINISTRADOR 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.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) Abrir e movimentar contas bancárias
- (iv) Representar a classe de cotas em juízo e fora dele
- (v) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, 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 da classe 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.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

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

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (vi) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Alvo:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos DO ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (vii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (viii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (ix) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (x) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR 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 Resolução 175.

8.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.11** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

- 8.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 8.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 8.14.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.14.2** Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.14.3** Se a assembleia geral 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 8.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 8.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 8.15** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, cabendo-lhe: 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

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, e ainda:

- (i) Assessoramento à Administradora 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 Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do Fundo

8.15.2 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.

8.16 Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iii) cogestão da carteira de ativos;
- (iv) distribuição de cotas;
- (v) Consultoria Especializada; e
- (vi) formador de mercado para as cotas da classe.

8.16.1 A contratação do ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

8.16.2 É de responsabilidade do GESTOR:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- (ii) Estruturar, providenciar a due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para o Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (iii) Monitorar e acompanhar a administração e os negócios celebrados pelas SPEs que venham a integrar a carteira do Fundo;
- (iv) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (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;
- (vii) Fornecer todas as informações à Administradora para a elaboração dos relatórios de sua competência.
- (viii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- (ix) Monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (x) Sugerir à Administradora modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (xi) Monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xii) Conduzir 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 de cotistas;
- (xiii) Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme o caso; e
- (xiv) Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

8.16.3 O GESTOR deve exercer suas atividades de boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Consultoria Especializada

8.17 É de responsabilidade do CONSULTOR ESPECIALIZADO, em complemento às atividades do GESTOR:

- (i) Acompanhar a carteira dos Ativos Alvo;
- (ii) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo 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 Ativos Alvo;
- (iv) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (v) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Alvo;
 - (vi) Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimento descrita neste Regulamento; e
 - (vii) Fornecer todas as informações ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR para a elaboração dos relatórios de suas respectivas competências.
- 8.17.1** O CONSULTOR ESPECIALIZADO deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.
- 8.17.2** A negociação dos Ativos Alvo deverá ser realizada após a avaliação pelo ADMINISTRADOR e das recomendações do CONSULTOR ESPECIALIZADO e do GESTOR.
- 8.17.3** O ADMINISTRADOR não estará obrigada a acatar as recomendações do CONSULTOR ESPECIALIZADO e do GESTOR, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do Fundo; ou (ii) potencialmente expuserem o Fundo ou o ADMINISTRADOR a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Substituição do GESTOR e/ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO

- 8.18** A Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar pela destituição do GESTOR e/ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, aplicar-se-á o seguinte: (conforme abaixo definido), será devido o valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que o GESTOR e/ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO teria direito pelo período remanescente do respectivo contrato, ou por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês que ocorreu a sua destituição, conforme aplicável (“Multa por Destituição sem Justa Causa”).
- 8.18.1** A Multa por Destituição sem Justa Causa será abatida da parcela da remuneração que venha a ser atribuída ao novo GESTOR e/ou novo CONSULTOR IMOBILIÁRIO indicado em substituição (“Nova Taxa”), sendo certo que não haverá majoração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria.
- 8.18.2** Considera-se “justa causa”: (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do GESTOR ou pelo CONSULTOR ESPECIALIZADO no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o GESTOR ou contra o CONSULTOR ESPECIALIZADO apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o GESTOR ou contra o CONSULTOR ESPECIALIZADO relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

- 8.19** Não será devida nenhuma indenização ao GESTOR ou ao CONSULTOR ESPECIALIZADO caso a sua respectiva destituição ou substituição ocorra por justa causa.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE E CUSTÓDIA

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Administração**”): **(a)** 0,25% (vinte e cinco 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 de funcionamento do FUNDO perante a CVM.

9.1.1 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

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Escrituração

- 9.2** Pela Escrituração de cotas do FUNDO, caso este seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o ESCRITURADOR, pela escrituração de cotas do FUNDO, fará jus a uma remuneração equivalente a 0.05% (cinco centésimos de por cento), a incidir sobre o patrimônio líquido total do FUNDO, ou 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**”), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

Taxa de Gestão

- 9.3** O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Gestão**”): **(a)** 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou** (a.2) caso as cotas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Gestão**”) sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

9.3.1 A Taxa de Gestão 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.

9.3.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

Taxa de Consultoria

9.4 O CONSULTOR ESPECIALIZADO receberá por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente à soma dos seguintes montantes (“**Taxa de Consultoria**”): **(a)** 0,50% (um por cento e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; **ou** (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Consultoria**”) sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M.

9.4.1 A Taxa de Consultoria 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

Taxa de Performance

9.5 Além da Taxa de Consultoria, o CONSULTOR ESPECIALIZADO fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Em que:

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

M = Mês anterior ao da competência apurada;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

TAXA DE CORREÇÃO = Variação do Benchmark (IPCA + 6% ("S"), e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula: $[(1 + 6\%)^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA referente ao mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

- 9.5.1** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.
- 9.5.2** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.
- 9.5.3** Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.
- 9.5.4** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- 9.5.5** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do artigo 9.4.3.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o valor de integralização das cotas do Fundo, deduzidas as despesas da oferta, de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.
- 9.5.6** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxa de Distribuição

- 9.6** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.7** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso³. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe 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 de cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.8** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

- 10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:
- (a) Demonstrações contábeis
 - (b) Substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR⁴;
 - (c) Fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
 - (d) Alteração do presente anexo;
 - (e) Plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
 - (f) Pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
 - (g) Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
 - (h) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
 - (i) 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 sua atividade, caso aplicável;
 - (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
 - (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de administração e Taxa de Gestão;.e
 - (l) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) A convocação de assembleia especial 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
- (c) 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.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial 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 Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Majoria Simples**”).
- 10.6.1** 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 pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (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.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do 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.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de cotistas, com prazo de mandato [unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CONSULTOR ESPECIALIZADO, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.3** . Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** 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, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, 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 do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** 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.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações e empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

12.2 É vedado ao GESTOR e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste no Anexo Normativo III da Resolução 175;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vii) 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; e
- (viii) 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.

12.3.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

CAPÍTULO 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

FII Apex Realty - Ato de Constituição (RCVM 175) vf assinaturas.pdf

Documento número #553247ca-7edf-402f-8f78-2b99a47d6453

Hash do documento original (SHA256): 58c38cfbf75d5423eed557fbcc4ebc48969c08d896ee0a9d99f28c46be336ad2

Assinaturas

✓ **Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas**

CPF: 061.253.887-78

Assinou em 05 out 2023 às 15:02:00



Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

✓ **Thompson Alves**

CPF: 113.447.857-78

Assinou em 05 out 2023 às 15:01:17

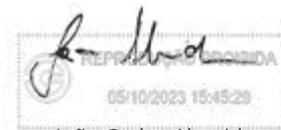


Thompson Alves

✓ **João Carlos Almeida**

CPF: 128.714.467-50

Assinou em 05 out 2023 às 15:45:29



João Carlos Almeida

✓ **Rodrigo Ferrari**

CPF: 165.733.988-23

Assinou em 05 out 2023 às 15:04:04



Rodrigo Ferrari

Log

- 05 out 2023, 15:00:26 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 criou este documento número 553247ca-7edf-402f-8f78-2b99a47d6453. Data limite para assinatura do documento: 04 de novembro de 2023 (14:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 05 out 2023, 15:00:26 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: fcaldas@carbyneinvestimentos.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas e CPF 061.253.887-78.

- 05 out 2023, 15:00:26 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: talves@carbyneinvestimentos.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thompson Alves e CPF 113.447.857-78.
- 05 out 2023, 15:00:26 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: joao.almeida@btgpactual.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Carlos Almeida e CPF 128.714.467-50.
- 05 out 2023, 15:00:26 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: rodrigo.ferrari@btgpactual.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Ferrari e CPF 165.733.988-23.
- 05 out 2023, 15:01:17 Thompson Alves assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail talves@carbyneinvestimentos.com. CPF informado: 113.447.857-78. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c5de8d(...), vide anexo 05 out 2023, 15-01-17.png. IP: 200.152.99.103. Componente de assinatura versão 1.623.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 out 2023, 15:02:01 Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fcaldas@carbyneinvestimentos.com. CPF informado: 061.253.887-78. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 989379(...), vide anexo 05 out 2023, 15-02-01.png. IP: 177.169.9.146. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 38.72292396219045 e longitude -9.389272458263763. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.623.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 out 2023, 15:04:04 Rodrigo Ferrari assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail rodrigo.ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4c628d(...), vide anexo 05 out 2023, 15-04-04.png. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.623.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 out 2023, 15:45:34 João Carlos Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail joao.almeida@btgpactual.com. CPF informado: 128.714.467-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 74635b(...), vide anexo 05 out 2023, 15-45-29.png. IP: 177.66.196.254. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5868794 e longitude -46.6818448. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.624.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 05 out 2023, 15:45:35 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 553247ca-7edf-402f-8f78-2b99a47d6453.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> 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 553247ca-7edf-402f-8f78-2b99a47d6453, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

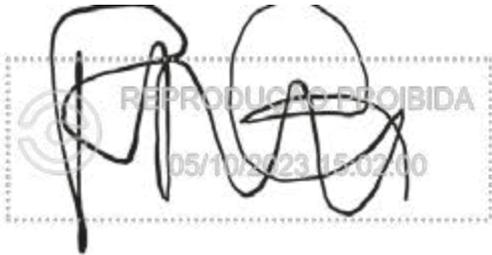
Anexos

Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

Assinou o documento em 05 out 2023 às 15:02:00

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 989379(...)



Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas
05 out 2023, 15-02-01.png

Thompson Alves

Assinou o documento em 05 out 2023 às 15:01:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c5de8d(...)



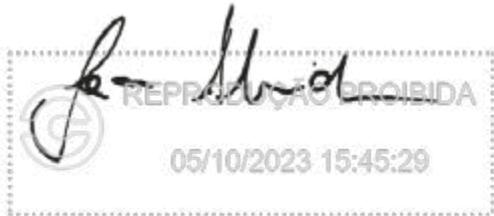
Thompson Alves
05 out 2023, 15-01-17.png

João Carlos Almeida

Assinou o documento em 05 out 2023 às 15:45:29

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 74635b(...)



João Carlos Almeida
05 out 2023, 15-45-29.png

Rodrigo Ferrari

Assinou o documento em 05 out 2023 às 15:04:04

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4c628d(...)



Rodrigo Ferrari
05 out 2023, 15-04-04.png



APEX



ANEXO B2

ATO DE RERRATIFICAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **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, Botafogo, CEP 22.250-040, 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 n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, e **CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conj. 815, Vila Olímpia, CEP 04550-004, inscrita no CNPJ sob o nº 38.318.963/0001-00, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 18.826, de 10 de junho de 2021 (“Gestor” e, quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra-assinados, diante da ausência de cotistas, a alteração do regulamento não demanda a observação do disposto no artigo 70 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”).

RESOLVEM:

1. Alterar o Regulamento para modificar o artigo 5.1. do Anexo I do Regulamento, de modo a prever que o patrimônio mínimo inicial de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), e, conseqüentemente, rerratificar o montante mínimo de cotas a serem colocadas no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública sob o rito automático (“Primeira Emissão” e “Oferta”), nos termos do artigo 26, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), conforme constou do “*INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX REALTY – FII*”, celebrado em 20 de outubro de 2023 pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de modo que a seguinte característica é doravante retificada:

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Valor Mínimo da Emissão” e “Distribuição Parcial”), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Caso o Valor Mínimo da Emissão não seja atingido até o término do prazo de subscrição das cotas, a Oferta será cancelada e a Administradora fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira,

nos termos do artigo 10, § 2º, do Anexo Normativo III, sendo que os valores dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados devem ser integralmente restituídos aos investidores, na forma dos termos e condições constantes dos documentos da oferta, conforme determina o artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160;

2. Alterar o Regulamento para atualizar as Seções do Regulamento relativas ao tratamento tributário concedido aos cotistas do Fundo em razão da entrada em vigor da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que alterou os requisitos para a isenção de imposto de renda para as pessoas físicas, a saber, a majoração do número mínimo de cotistas, de 50 (cinquenta) para 100 (cem), e a vedação de que um conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 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 recebam a isenção do imposto de renda, de modo que sejam dispostas da seguinte forma:

I. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
<p><i>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</i></p> <p><i>O IRF 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.</i></p> <p><i>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. O benefício 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 pelo 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.</i></p> <p><i>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</i></p> <p><i>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá</i></p>

vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

5.3.1 *Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:*

- (a) *os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas¹; (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 lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; (iii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas³, 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; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e*

Ficam ratificados todos os artigos do Regulamento que não foram expressamente alterados por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Instrumento (“Anexo I”), os quais permanecem em pleno efeito e vigor.

Este Instrumento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, eletronicamente.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

¹ A Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“**Lei 14.74**”), alterou a Lei nº 11.033/2004, majorando, a partir de 1º de janeiro de 2024, a quantidade mínima de cotistas necessários à isenção para 100 (cem).

³ 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.

ANEXO I – REGULAMENTO
(na próxima página)



APEX



ANEXO C

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
APXR11

TIPO ANBIMA: DESENVOLVIMENTO PARA VENDA - GESTÃO ATIVA
SEGMENTO ANBIMA: RESIDENCIAL



Coordenador Líder
e Administrador



Gestora de
Recursos



Consultor
Imobiliário



Assessor
Jurídico

A LEITURA DESTA MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS SEM LIMITAÇÃO, DO SEU REGULAMENTO E INFORMES PERIÓDICOS



O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA (“ESTUDO DE VIABILIDADE” OU, SIMPLEMENTE, “ESTUDO”) FOI ELABORADO PELA CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“CARBYNE” OU “GESTORA”), EM CONJUNTO COM A APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“APEX REALTY” OU “CONSULTORA ESPECIALIZADA”) COM O OBJETIVO DE ANALISAR A VIABILIDADE DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO (“OFERTA”) DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”).

PARA A REALIZAÇÃO DESTE ESTUDO FORAM UTILIZADAS PREMISSAS QUE TIVERAM COMO DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS HISTÓRICOS, SITUAÇÃO ATUAL, BEM COMO EXPECTATIVAS FUTURAS, ALÉM DA VISÃO DA GESTORA E DA CONSULTORA ESPECIALIZADA NO MOMENTO DA REALIZAÇÃO DO ESTUDO.

ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DESSE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER INTERPRETADAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO E RENTABILIDADE. A GESTORA E DA CONSULTORA ESPECIALIZADA NÃO PODERÃO SER RESPONSABILIZADAS POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO AQUI APRESENTADAS.

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 DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (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	Apex Realty Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo, observadas as normas aplicáveis à negociação das cotas previstas no artigo 86 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, em terrenos ou imóveis em construção, preferencialmente por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, em ações ou cotas de sociedades (“SPEs”) cujo propósito seja o desenvolvimento imobiliário e/ou o investimento em direitos reais sobre empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, para posterior venda de suas unidades autônomas desde que os imóveis atendam à política de investimentos do Fundo (“Imóveis Alvo”). 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 as SPEs, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à Política de Investimentos contidas no Regulamento.
Política de Investimentos	Os recursos da classe serão aplicados, segundo a política de investimentos prevista no Anexo I do Regulamento, com a finalidade de proporcionar aos Cotistas a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio de aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Alvo, ou do pagamento de remuneração advinda: (i) do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para posterior alienação dos Imóveis Alvo beneficiados, sendo permitida a permuta com demais Ativos Alvo, ou ainda, do ganho de capital auferido pelo Fundo na venda dos Ativos Alvo; (ii) das aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo que sejam realizadas, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável; e (iii) dos rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Capítulo 3 do Anexo I do 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 Realty Assessoria e Investimentos Imobiliários Ltda
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Taxa de Administração	0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou, (ii) sobre o valor de mercado, 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, IFIX; em ambos os casos observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizados 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 ao de funcionamento do Fundo perante a CVM.
Taxa de Gestão	0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou, (ii) sobre o valor de mercado, 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, IFIX; em ambos os casos observado o valor mínimo mensal de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais), atualizados 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 ao de funcionamento do Fundo perante a CVM.
Taxa de Consultoria	0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou, (ii) sobre o valor de mercado, 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, IFIX; em ambos os casos observado o valor mínimo mensal de R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais), atualizados 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 ao de funcionamento do Fundo perante a CVM.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Fundo



(Consultar a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas” do Prospecto para mais informações)

Taxa de Escrituração	0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou, (ii) sobre o valor de mercado, 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, IFIX; em ambos os casos observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizados 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 ao de funcionamento do Fundo perante a CVM.
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem o Benchmark.
Benchmark	IPCA + 6,00% ao ano.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Oferta



(Consultar a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas” do Prospecto para mais informações)

Emissão	1ª Emissão de Cotas do Fundo
Tipo da Oferta	Oferta Pública com Rito Automático
Coordenador Líder	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Quantidade de Cotas	6.000.000 (seis milhões), observada a possibilidade de Distribuição Parcial
Preço de Subscrição	R\$ 100,00 (cem reais), já incluído os custos da Oferta.

PREMISSAS DO ESTUDO

Metodologia	A metodologia aplicada na análise tem como premissa que a alocação dos recursos em Ativos Alvo apresentará a rentabilidade vinculada ao pipeline indicativo mapeados pela Consultora Especializada. Sendo assim, considera-se que os rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, deduzidos das despesas do Fundo, serão distribuídos aos cotistas.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é 03 de outubro de 2023.
Cenário Econômico	Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.
Prazo para Investimento em Ativos Alvo	Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que a Gestora e Consultora Especializada levarão até 12 (doze) meses para concluir o processo de aquisição de todos os Ativos Alvo, com desembolsos ocorrendo nos empreendimentos imobiliários conforme as respectivas necessidades de caixa. Destaca-se que este prazo poderá se estender, principalmente, caso alguma das operações não seja aprovada no processo de investimento da Gestora e da Administradora, ficando tais alocações a critério exclusivo da Gestora, respeitando a Política de Investimentos adotada pelo Fundo no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 7 (sete) anos. Destaca-se, entretanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Receitas	Compreende os rendimentos auferidos tanto pelos Ativos Alvos, quanto pelos Ativos Financeiros. No caso de participações societárias com foco no desenvolvimento de Ativos Alvo, considera-se como rendimentos a distribuição de dividendos e amortização de capital por parte das sociedades investidas. No caso dos Ativos Financeiros, considera-se como rendimentos os resultados das aplicações financeiras a uma taxa de 80% da taxa DI, após o pagamento de impostos e tributos. A projeção da taxa DI foi feita com base nas Taxas Referenciais “DI x Pré”, conforme divulgada pela B3, data de 03 de outubro de 2023, através do link: < https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/ >.

Despesas

Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no Prospecto. As despesas referentes à 1ª Emissão estão estimadas em aproximadamente 5,17% em relação ao montante inicial da oferta, estando incluídas todas as despesas referentes a taxa de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM, além de todos os demais custos necessários à implantação da Oferta.

As despesas recorrentes do Fundo são estimadas em aproximadamente R\$ 581.250,00 (quinhentos e oitenta e um mil e duzentos e cinquenta reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração (excluindo a Taxa de Performance), despesas com o auditor independente e as taxas referentes à CVM, B3 e Anbima, considerando o volume de captação de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) nessa 1ª Emissão.

O Fundo pagará à Consultora Imobiliária uma Taxa de Performance correspondente a 20% do rendimento das cotas que exceder o IPCA + 6% a.a., retorno esse medido com base no valor efetivamente liquidado pelos cotistas e nos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Para fins de análise do rendimento para o cotista, assumiu-se que o Fundo irá distribuir 100% do resultado de caixa do Fundo, desde que desnecessário o reinvestimento no portfólio de sociedades investidas.

Distribuição ao cotista

Premissas da TIR Projetada: Para cálculo da TIR real foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado pela projeção de IPCA para o final do ciclo. A projeção do IPCA foi feita com base nas ETTJ IPCA, conforme divulgada pela Anbima, data de 02 de outubro de 2023, obtida através do link: < https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm > .

- 1 A Apex
- 2 Contexto Macroeconômico
- 3 Tese de Investimentos
- 4 Visão Geral do Portfólio
- 5 Portfólio dos empreendimentos
- 6 Governança e Estrutura de Gestão
- 7 Viabilidade

Apex

Apresentação Institucional

Há 10 anos construindo o futuro

Somos uma plataforma de investimentos e serviços financeiros sólidos e estruturados, com soluções completas e personalizadas às características do ecossistema regional, trabalhando ativamente no fortalecimento do mercado de capitais.

Ao longo dos anos, desenvolvemos relacionamentos duradouros, construindo conexões pautadas na segurança, na experiência do cliente e na preservação dos negócios.

Centrada no modelo Partnership Meritocrático, que combina disciplina na execução, foco em resultado, criatividade e visão de longo prazo, a nossa cultura organizacional é uma das principais forças motrizes para a criação e a sustentação da companhia, colaborando para a excelência na realização do trabalho.

Acreditamos que o senso de propriedade e estimula uma análise de riscos rigorosa em todas as operações realizadas e na busca de soluções inovadoras para atender as mais diferentes demandas dos nossos clientes.

Nossos valores nos guiam à consolidação de ambientes de avanços sustentáveis, propiciando o crescimento da sociedade, contribuindo para a geração de empregos, criando oportunidades de negócios, incentivando o empreendedorismo regional e estimulando a economia local.

Com a presença regional e expertise global, estamos expandindo nossos escritórios para os polos do interior do **Espírito Santo, Paraná, Santa Catarina e Mato Grosso.**



Estúdio de criação de conteúdo na sede da Apex Partners do polo de atuação Vitória – ES.



VISÃO GERAL DOS NÚMEROS DA COMPANHIA

<p>R\$ 7,18 bi*</p> <p>Ativos sob Supervisão¹</p>	<p>7.913*</p> <p>Número total de clientes ativos</p>	<p>86,28*</p> <p>NPS Geral da Empresa</p>	<p>3 estados*</p> <p>Presença geográfica: ES, PR e SC.</p>
---	---	--	---

VISÃO GERAL DOS NÚMEROS DA ÁREA DE GESTÃO DE RECURSOS

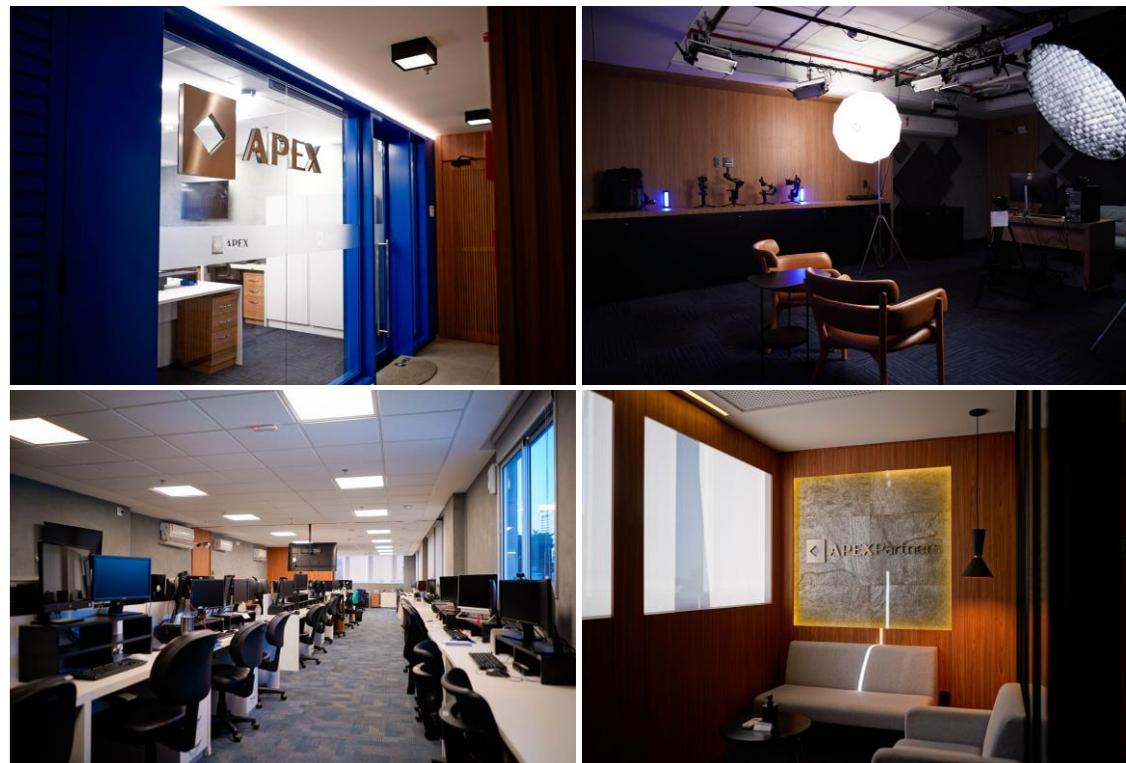
Mercado Imobiliário	Mercados Privados	Crédito	Líquidos
<p>R\$ 1,96 bi*</p> <p>Ativos sob Supervisão</p>	<p>R\$ 110 mm*</p> <p>Ativos sob Supervisão</p>	<p>R\$ 196,3 mm*</p> <p>Ativos sob Supervisão</p>	<p>R\$ 2,23 mm*</p> <p>Ativos sob Supervisão</p>

NOTAS: [*] DATA BASE EM 31/09/2023; [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 ÁREAS DE NEGÓCIOS DA COMPANHIA. **FONTE:** CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

Gestão de Recursos

A área possui uma atuação consolidada de mercado na estruturação e gestão de investimentos, oferecendo uma plataforma completa de investimentos regionais com franquias de negócios e produtos próprios exclusivos.

Nossa proximidade com os clientes nos permite melhor compreendê-los e adotar soluções customizadas às necessidades individuais.



Escritório da Apex Partners do Polo de Vitória – ES

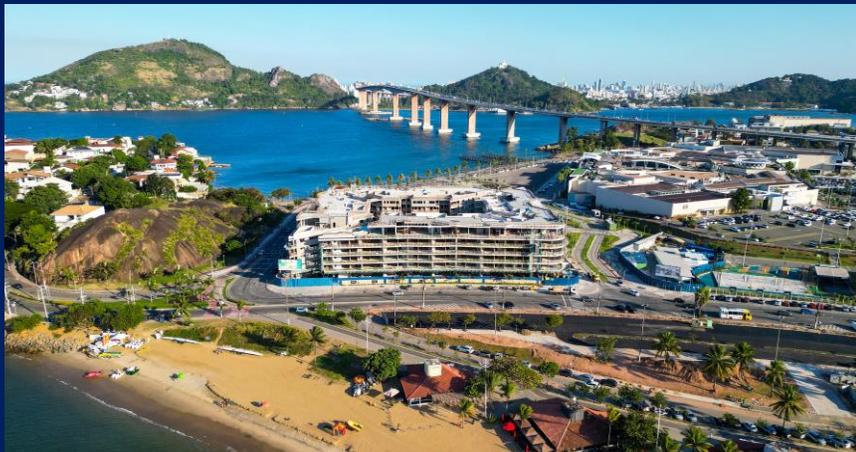
A Gestão de Recursos engloba as seguintes verticais:

**Mercado
Imobiliário**

**Mercados
Privados**

Crédito

Líquidos



Empreendimento Residencial de alto padrão, Ilha Vitória em Vitória – ES.

R\$ 1,96 bilhões

AUM

Atuamos na estruturação, viabilização e gestão de investimentos imobiliários, criando uma abordagem holística para a tese de alocação e criando uma abordagem única para os nossos investidores.

Somos uma equipe com mais de 20 anos de mercado, participamos do desenvolvimento imobiliário desde o início do projeto, o que propicia maiores retornos em potencial para nossos clientes. Com teses estruturadas e com uma equipe de multiespecialistas, geramos valor para os segmentos de mercado de capitais e o desenvolvimento da economia regional.



Empreendimento Logístico de alto padrão, Apex Log Pitanga, em Serra – ES.



Somos uma estruturadora de investimentos imobiliários regional

R\$ 1,71 bilhões

valor geral de vendas (VGV) estimado*

23

projetos viabilizados*

+ 3.600

empregos diretos e indiretos gerados*

540

Nº de Investidores*

+ 270.000 m²

em projetos entregues ou em execução*

+ 1 bilhão

Capital Subscrito em projetos*

Tombstones



2021
APEX LOG I
R\$ 118.365.000
Capital Comprometido



2020
E-BUSINESS
R\$ 32.800.749
Capital Comprometido



2018
PREMIUM OFFICE
R\$ 6.250.220
Capital Comprometido



2017
APEX EMPRESARIAL
R\$ 2.748.646
Capital Comprometido



2020
SHOWA NATURE LIVING
R\$ 124.188.440
Capital Comprometido



2020
RESERVA VITÓRIA
R\$ 79.518.977
Capital Comprometido



2021
ISLA
R\$ 37.985.309
Capital Comprometido



2022
RESERVA VITÓRIA III
R\$ 113.798.250
Capital Comprometido



2021
ILHA TRINDADE
R\$ 109.052.666
Capital Comprometido



2021
ARTI
R\$ 93.046.556
Capital Comprometido



2021
ICONIC
R\$ 47.860.307
Capital Comprometido



2019
EUSTACCHIO R.
R\$ 12.999.700
Capital Comprometido



2022
SHOPPING VITÓRIA
R\$ 176.000.000
Capital Comprometido



2018
MANHATTAN R.
R\$ 8.999.628
Capital Comprometido



2017
FACILITÁ JARDIM CAMBURI
R\$ 57.110.000
Capital Comprometido



2017
FACILITÁ BENTO FERREIRA
R\$ 19.478.000
Capital Comprometido



2017
WL PRIME
R\$ 11.512.000
Capital Comprometido



2016
SPAZIO MOREIRA LIMA
R\$ 22.322.000
Capital Comprometido



2016
JOSÉ DAHER CARNEIRO
R\$ 15.856.000
Capital Comprometido

Legenda:

Desenvolvimento Residencial Properties

PRINCIPAIS SÓCIOS

DIRETORIA



**Fernando
Cinelli**

Sócio
Fundador e
Presidente



**Angelo
Chieppe**

Sócio e VP
de Finanças
e Operações



**Pedro
Chieppe**

Sócio e VP
de Negócios



**Tiago
Pessotti**

Sócio
Fundador e
VP de Macro
Sales



**Fernando
Cinelli**

Sócio e
Managing
Director de
Mercado
Imobiliário

MERCADO IMOBILIARIO GESTORA DE RECURSOS



**Mateus
Neiva**

Sócio e Head
de
Investimentos
de Mercado
Imobiliário



**Thompson
Alves**

Sócio e
Diretor de
Risco e
Compliance



**Flipe
Caldas**

Sócio e CIO
da Carbyne



**Marcio
Zaganelli**

Sócio e
Diretor de
Distribuição
e Relações
com
Investidores



**Mateus
Starling**

Sócio e
Distribuidor
Sênior

SÓCIOS REGIONAIS



**Pedro
Petris**

Sócio
Regional de
Londrina e
Diretor de
Advisory



**Wagner
Kronbauer**

Sócio
Regional de
Londrina e
Diretor dos
polos
regionais



**Dante
D'Agostini**

Sócio
Regional de
Joinville e
Banker de
Wealth
Service



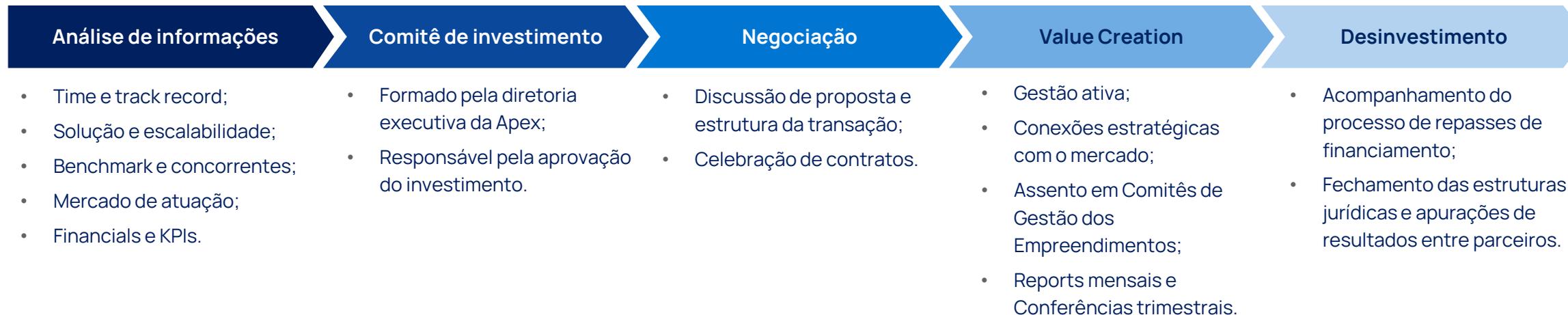
**Marcio
Wolter**

Sócio
Regional de
Florianópolis
e Head de
MFO



**Fernando
Prison**

Sócio
Regional
Londrina e
Banker de
Wealth
Service



MONITORAMENTO DOS PROJETOS EM PORTFÓLIO

1. Participação ativa

Foco em governança e no Plano de Negócios dos Empreendimentos.

4. Prestação de conta periódica

Elaboração de Reports e conferências trimestrais com os investidores.



2. Monitoramento contínuo

Reunião mensal da Apex com os gestores dos empreendimentos para acompanhamento de performance.

3. Comitê de performance Apex

Reuniões mensais com a diretoria da Apex para discutir a performance dos empreendimentos.

PROCESSO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTOS

O principal objetivo da área de Mercado Imobiliário é trazer gestão para os empreendimentos e construir confiança entre nossa empresa e nossos clientes.

Principais atribuições da área:

1	Realização de pesquisa de mercado e estudos de viabilidades
2	Acompanhamento no desenvolvimento do produto e due dilligence
3	Elaboração e acompanhamento do desempenho financeiro
4	Gestão da performance orçamentária
5	Monitoramento dos avanços físicos e financeiros da execução do empreendimento
6	Monitoramento do atendimento às normas técnicas aplicáveis ao empreendimento

Principais outcomes da área para os clientes

Estruturação de Investimentos Imobiliários Contínuo	Acompanhamento da Performance Operacional Contínuo
Acompanhamento da Performance Financeira Contínuo	Gerenciamento dos Riscos Contínuo

PROCESSO DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

O principal objetivo da área de RI é criar transparência e construir confiança entre nossa empresa e nossos clientes.

Principais atribuições da área:

1	Gerenciamento do relacionamento com investidores e demais partes interessadas
2	Atualizações de desempenho financeiro e operacional para o ecossistema de investidores
3	Coordenação de conferências e reuniões de apresentações com investidores
4	Atendimento aos investidores e outras partes interessadas
5	Auxílio na implementação de planos estratégicos de comunicação com investidores

Principais outcomes da área para os clientes

Report de performance Mensal	Relatório gerencial Anual
Conferências Semestral	Comunicados Extraordinários Pontuais

DESENVOLVIMENTO



**Janaina
Lisieux**

Head de
Desenvolvimento



**Barbara
Cezani**

Analista de
Desenvolvimento



**Fernanda
Freitas**

Analista de
Desenvolvimento



**Luiza
Saiter**

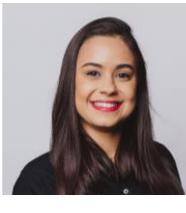
Analista de
Desenvolvimento

ENGENHARIA



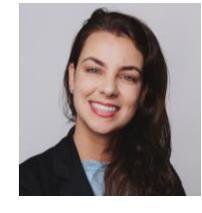
**Caroline
Harckbart**

Head de
Engenharia



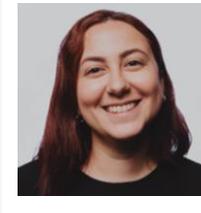
**Ellen
Neves**

Analista de
Arquitetura



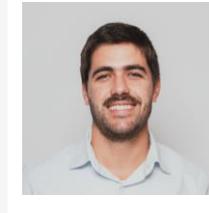
**Mariana
Pagio**

Analista de
Engenharia



**Viviane
Nunes**

Head de
Gestão



**João Dalla
Bernardina**

Analista de
Planejamento

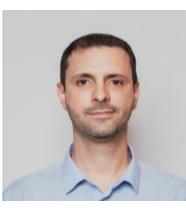
GESTÃO

INVESTIMENTOS



**Rodrigo
Amoury**

Analista de
Research



**André
Secchim**

Analista de
Investimentos



**Lucas
Bombassaro**

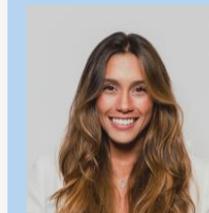
Analista de
Investimentos



**Fernando
Bispo**

Analista de
Investimentos

RELAÇÕES COM INVESTIDORES



**Antonia
Chieppe**

Coordenadora de
Relações com
Investidores

INSTITUTIONAL SALES

CONTROLE E MONITORAMENTO

FII Apex Realty

1

Apex



A Apex Partners é a holding de controle do Grupo Econômico. Uma plataforma de produtos e soluções financeiras completas e personalizadas às características do ecossistema local.

2

Gestora de Recursos



A Carbyne é a Gestora de Recursos da Apex. Atuamos na análise de investimentos junto aos principais fundos de investimentos no Brasil e no exterior, buscando as melhores oportunidades para alocação de recursos.

3

Mercado Imobiliário



A Apex Realty é a consultora imobiliária da Apex, responsável pela gestão de empreendimentos imobiliários, monitoramento de performance e estruturação dos projetos. Seguindo o modelo de governança proposto e dentro das melhores práticas de mercado.

4

Prestadores de Serviço



Auditoria de Gestão
Empresa nacional para gestão de projetos e acompanhamento de grandes obras.



Auditoria de Financeira
Uma das maiores consultorias multinacionais para prestação de serviços de qualidade em auditoria e asseguração, consultoria tributária e societária.



Assessor Jurídico
Principal parceiro responsável pela parte legal da oferta.

Construtoras, Incorporadores e Fornecedores Regionais

Relacionamento para execução regional das obras, gerando maior confiança e valor para os projetos

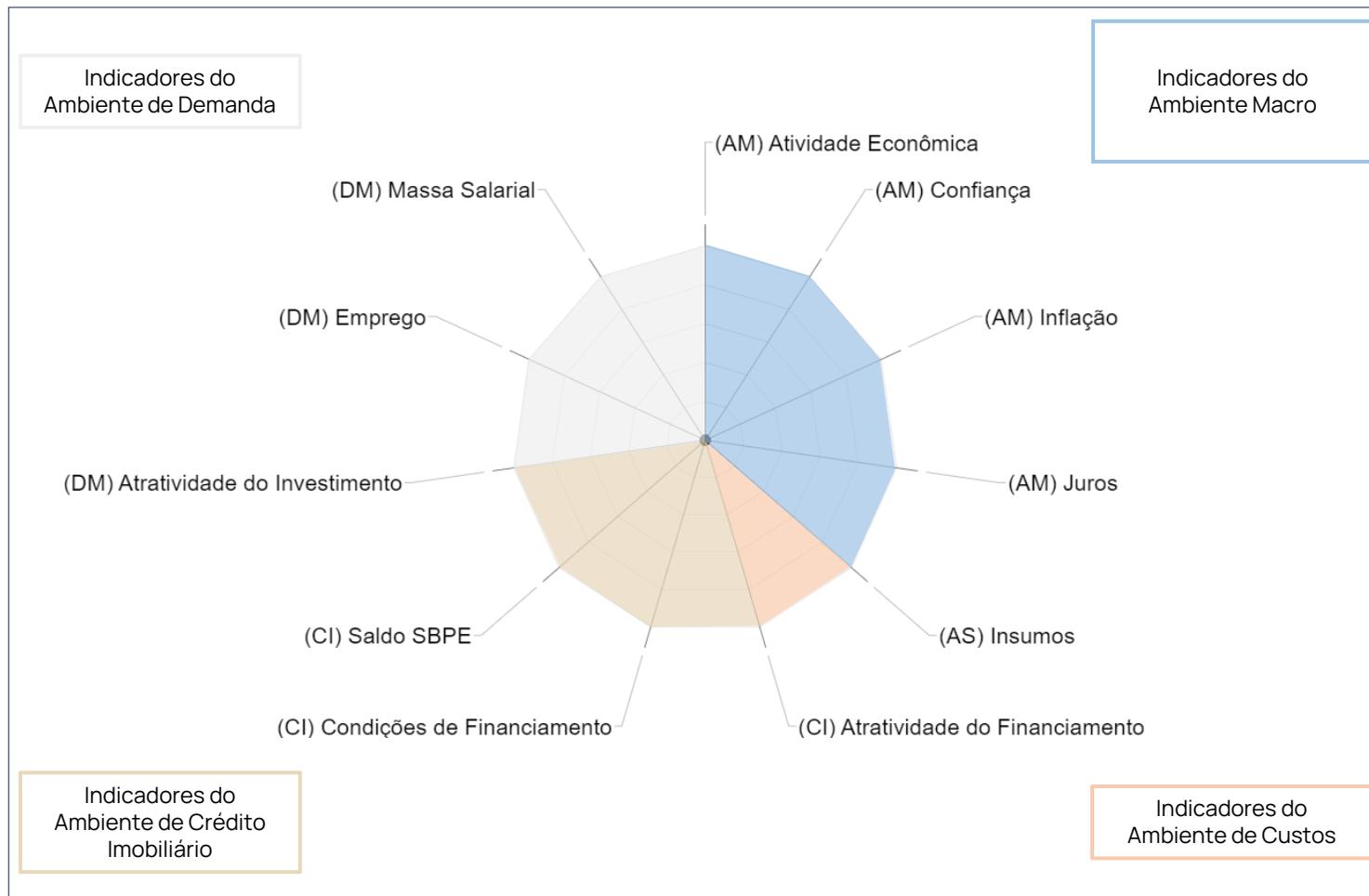
Contexto Macroeconômico

Radar Imobiliário

Análise dos ambientes

RADAR IMOBILIÁRIO

Apresentação da ferramenta



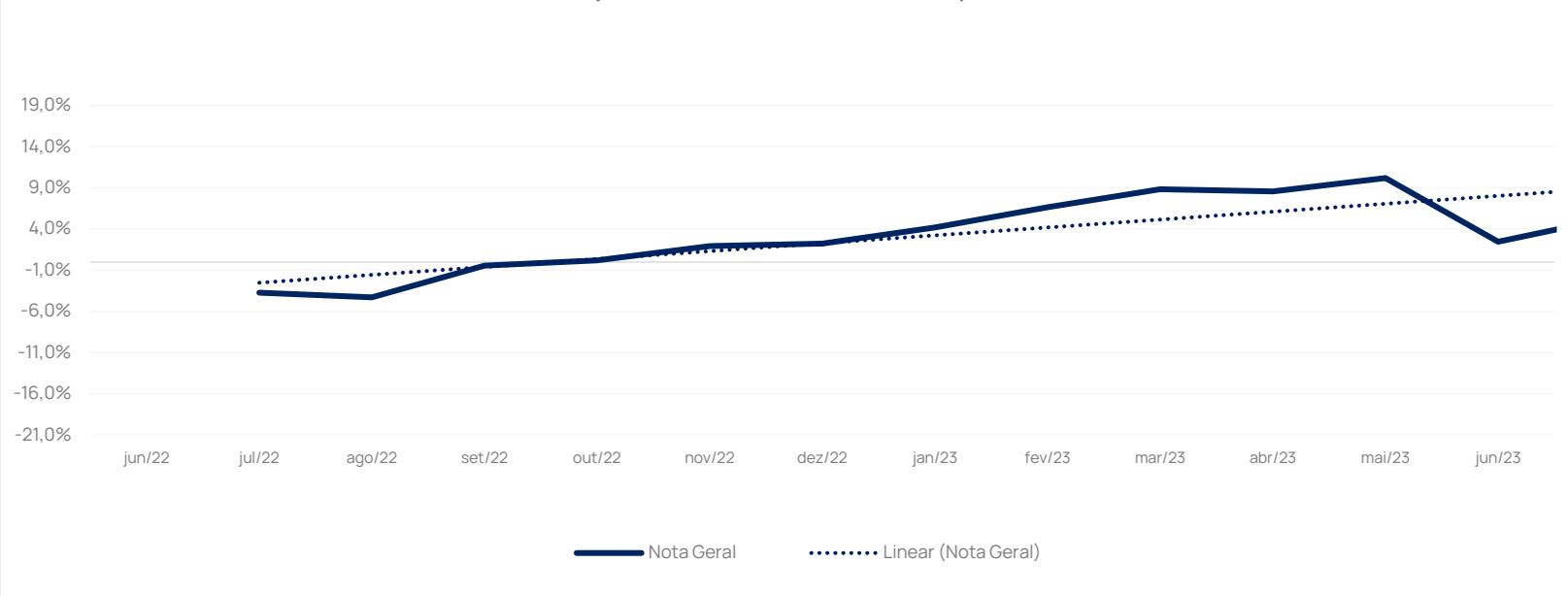
SOBRE A FERRAMENTA

Com o grande desafio de identificar, catalogar, organizar e acompanhar as informações e os indicadores do mercado imobiliário, a Apex Realty desenvolveu a ferramenta visual “Radar de Mercado”, seguindo a metodologia aplicada pela Abrainc/Fipe.

Dessa forma, a ferramenta permite, através de uma avaliação e pontuação de cada ambiente e consequentemente do ambiente geral, uma leitura das condições do ambiente do mercado imobiliário para auxiliar o entendimento e a tomada de decisões de investimentos no setor.

VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

Evolução do Ambiente (Nota média ponderada)¹



AMBIENTE CONSOLIDADO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	%	
Ambiente Macro	27,14%	↗
Ambiente de Custos	29,12%	↗
Ambiente de Demanda	22,62%	↗
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	%	
Ambiente de Crédito Imobiliário	-17,03%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

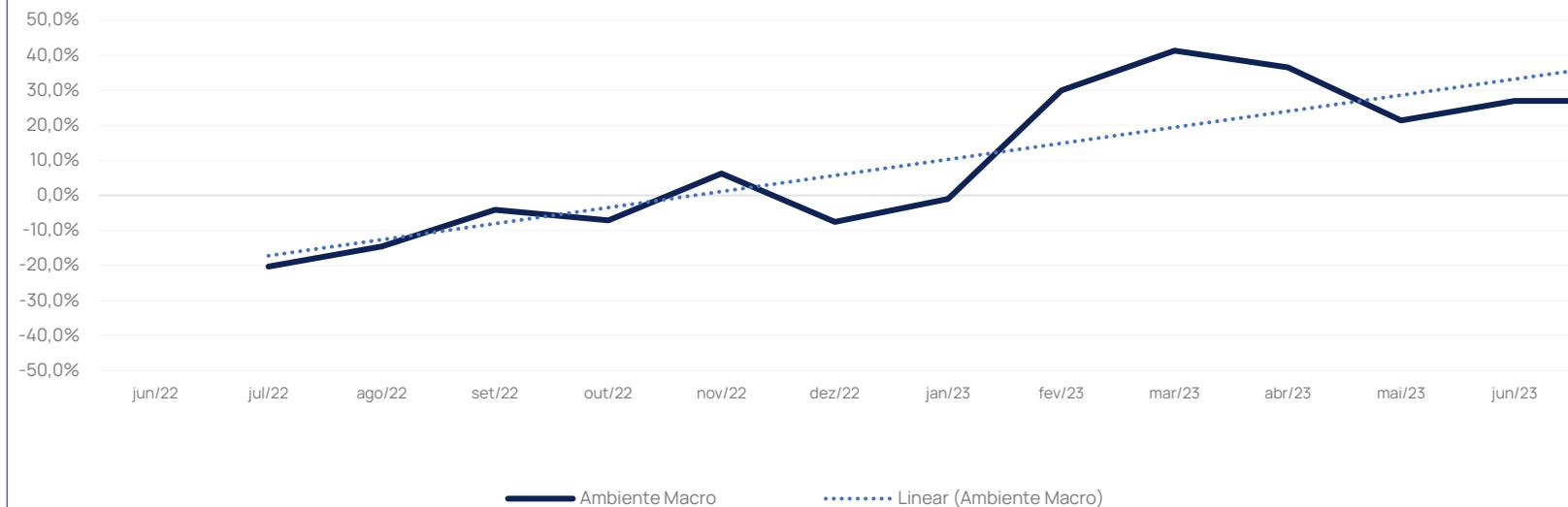


NOTA: [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS.

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY. RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS, JULHO/2023

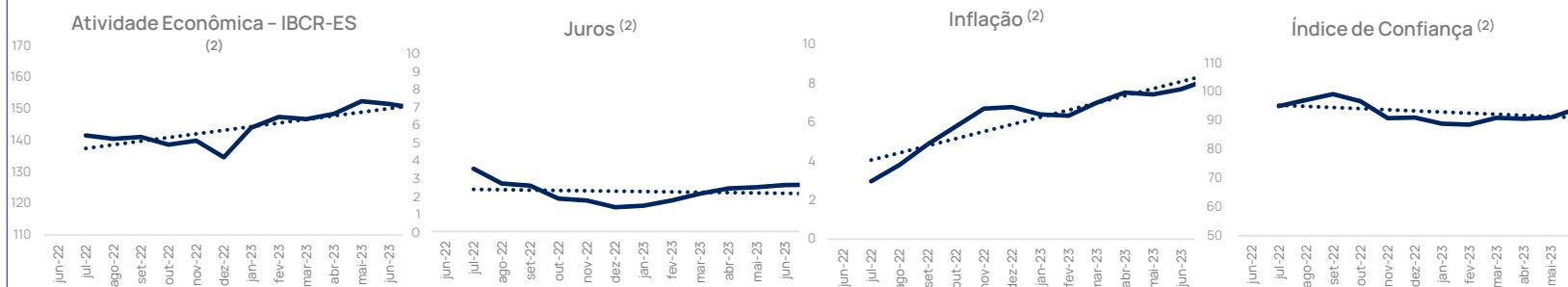
VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

Evolução do Ambiente Macro¹ (1)



AMBIENTE MACRO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	%	
Atividade Econômica	18,86%	↗
Inflação	176,9%	↗
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	%	
Confiança	-2,17%	→
Juros	-25,79%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

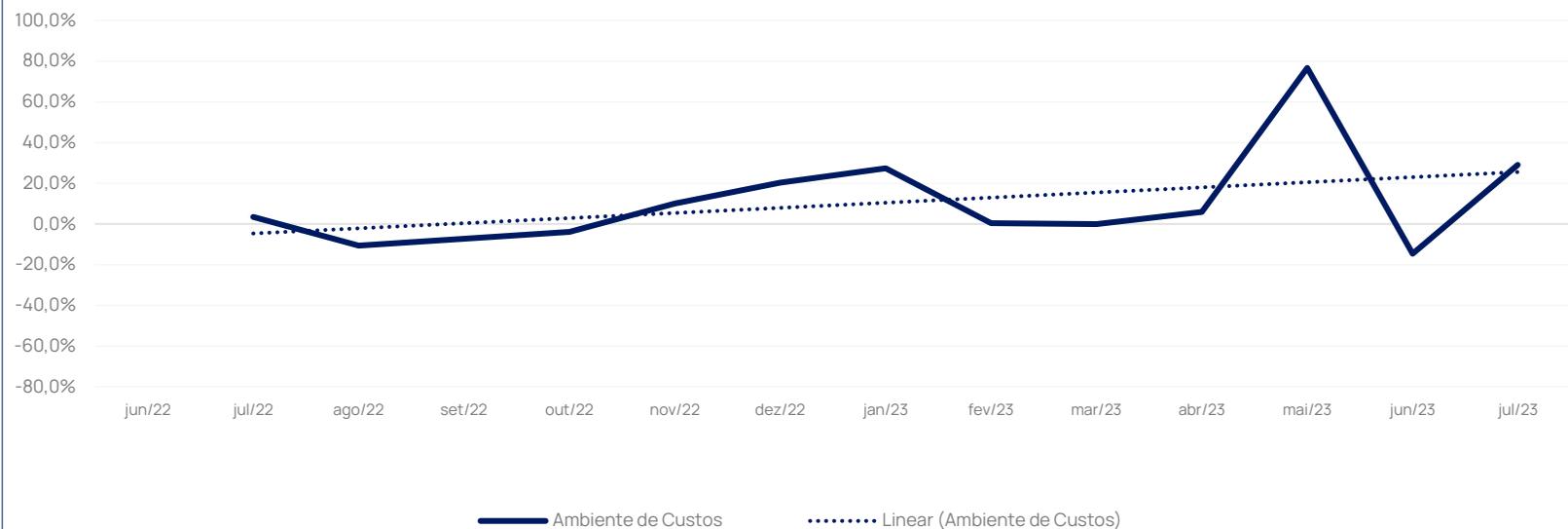


NOTA: [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.

VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

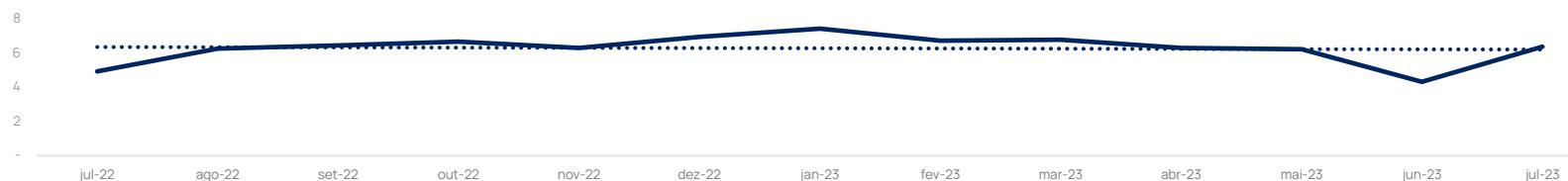
Evolução do Ambiente de Custos¹ (1)



AMBIENTE DE CUSTOS		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	%	
Insumos	29,12%	-

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
ESTABILIZAÇÃO	-

Insumos⁽²⁾

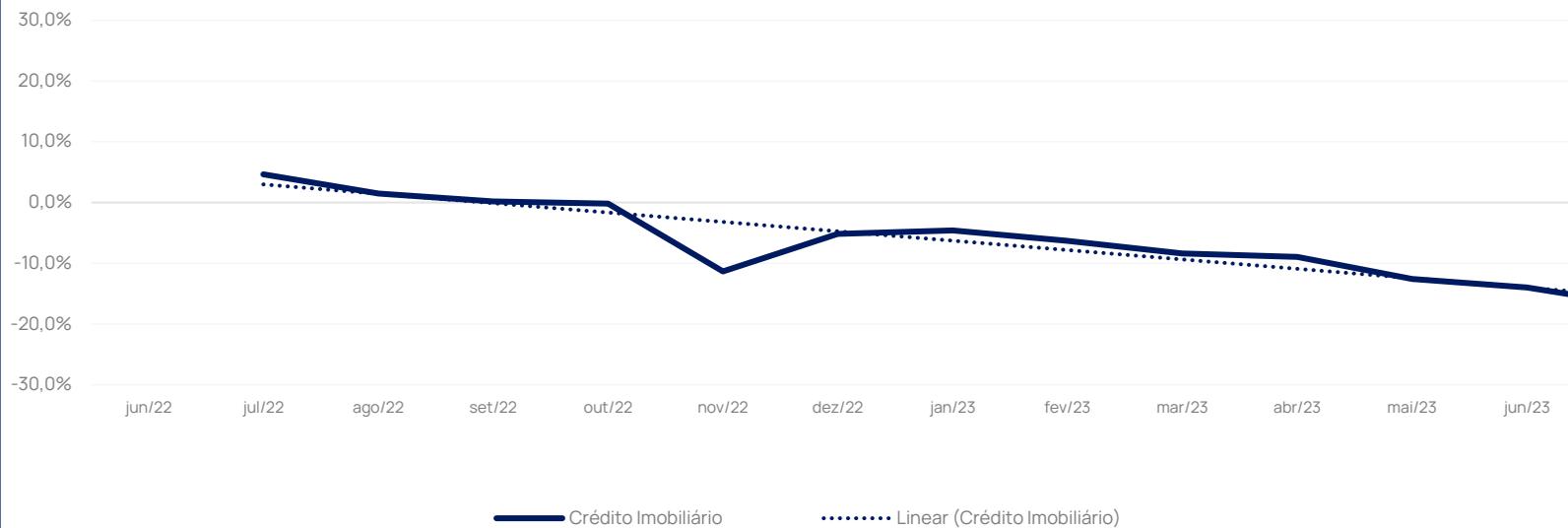


NOTA: [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.

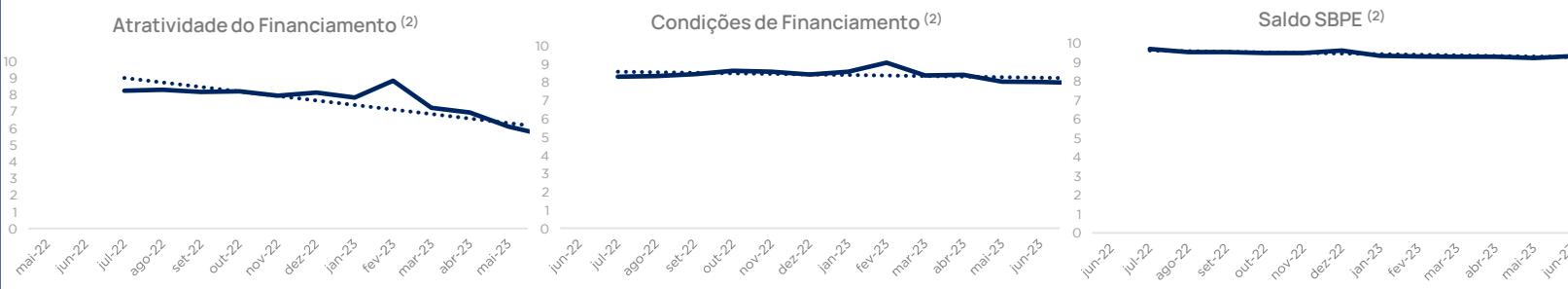
VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

Evolução do Ambiente de Crédito Imobiliário¹ (1)



AMBIENTE DE CRÉDITO		TENDÊNCIA
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	%	
Atratividade do Financiamento	-46,09%	↗
Condições do Financiamento	-3,93%	↗
Saldo SBPE	-3,57%	↔

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

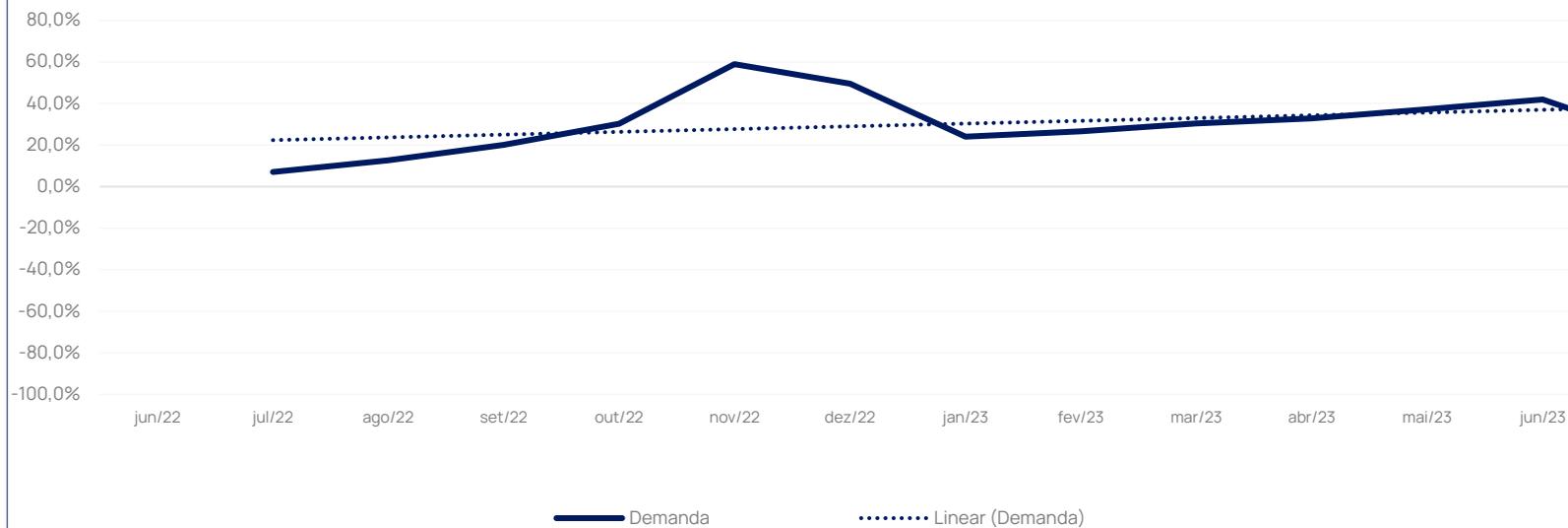


NOTA: [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.

VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

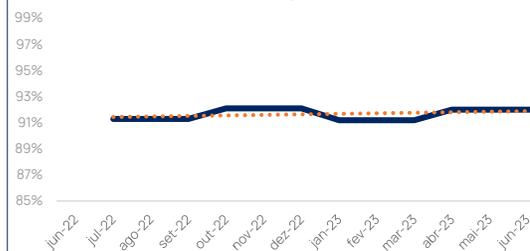
Evolução do Ambiente de Demanda¹ (1)



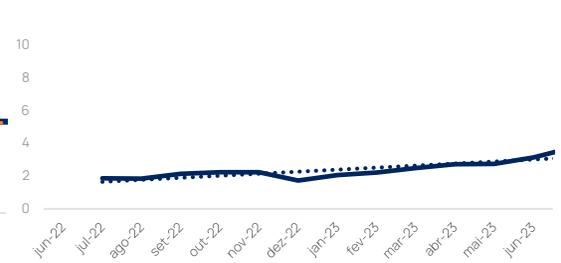
AMBIENTE DE DEMANDA		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	%	
Atratividade do Investimento	100,33%	↗
Emprego	12,16%	↗
Massa Salarial	8,00%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

Emprego⁽²⁾



Atratividade do Investimento⁽³⁾

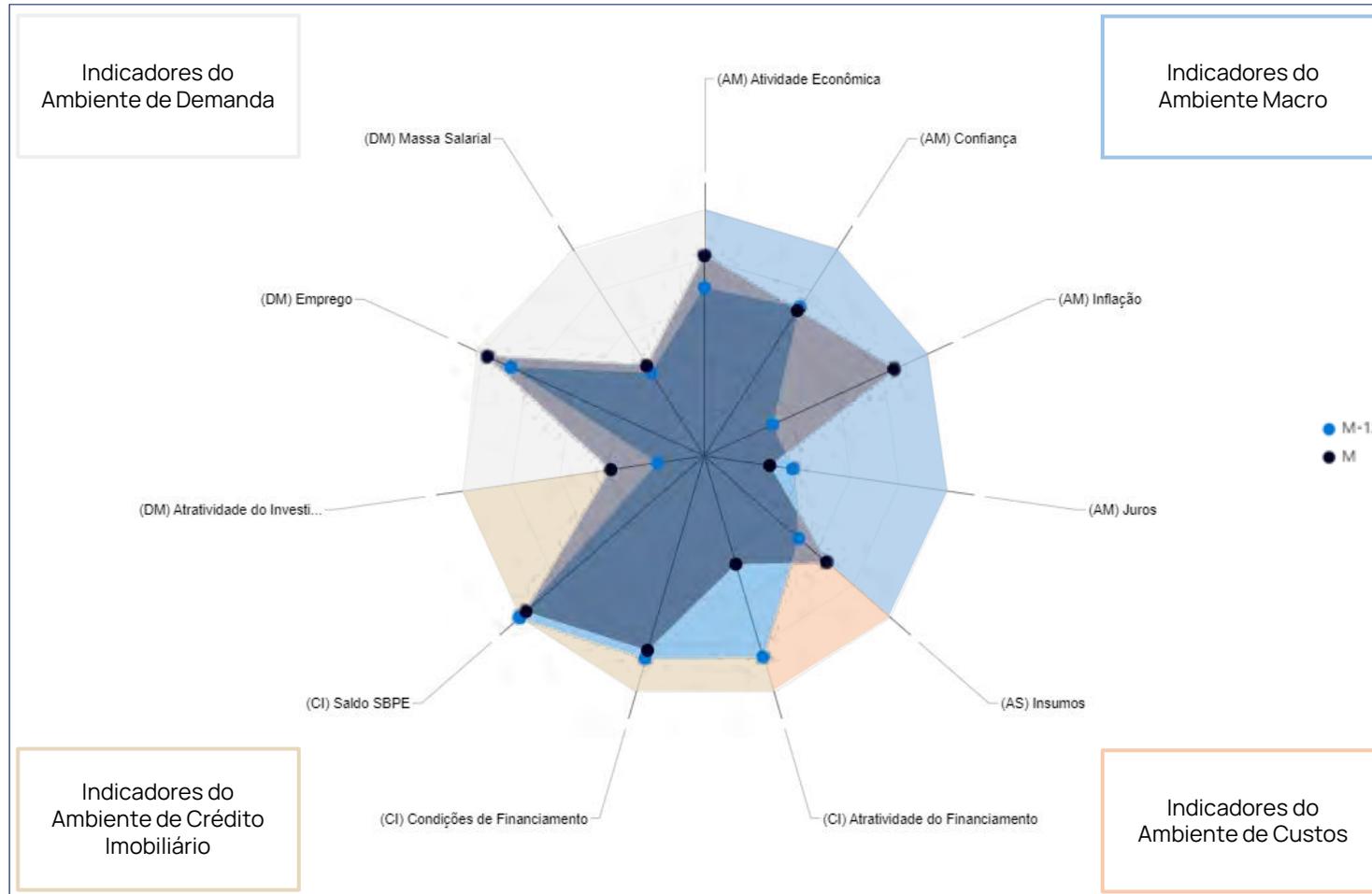


Massa Salarial⁽⁴⁾



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 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.



DRIVERS DE CRESCIMENTO

ATIVIDADE ECONÔMICA: 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.

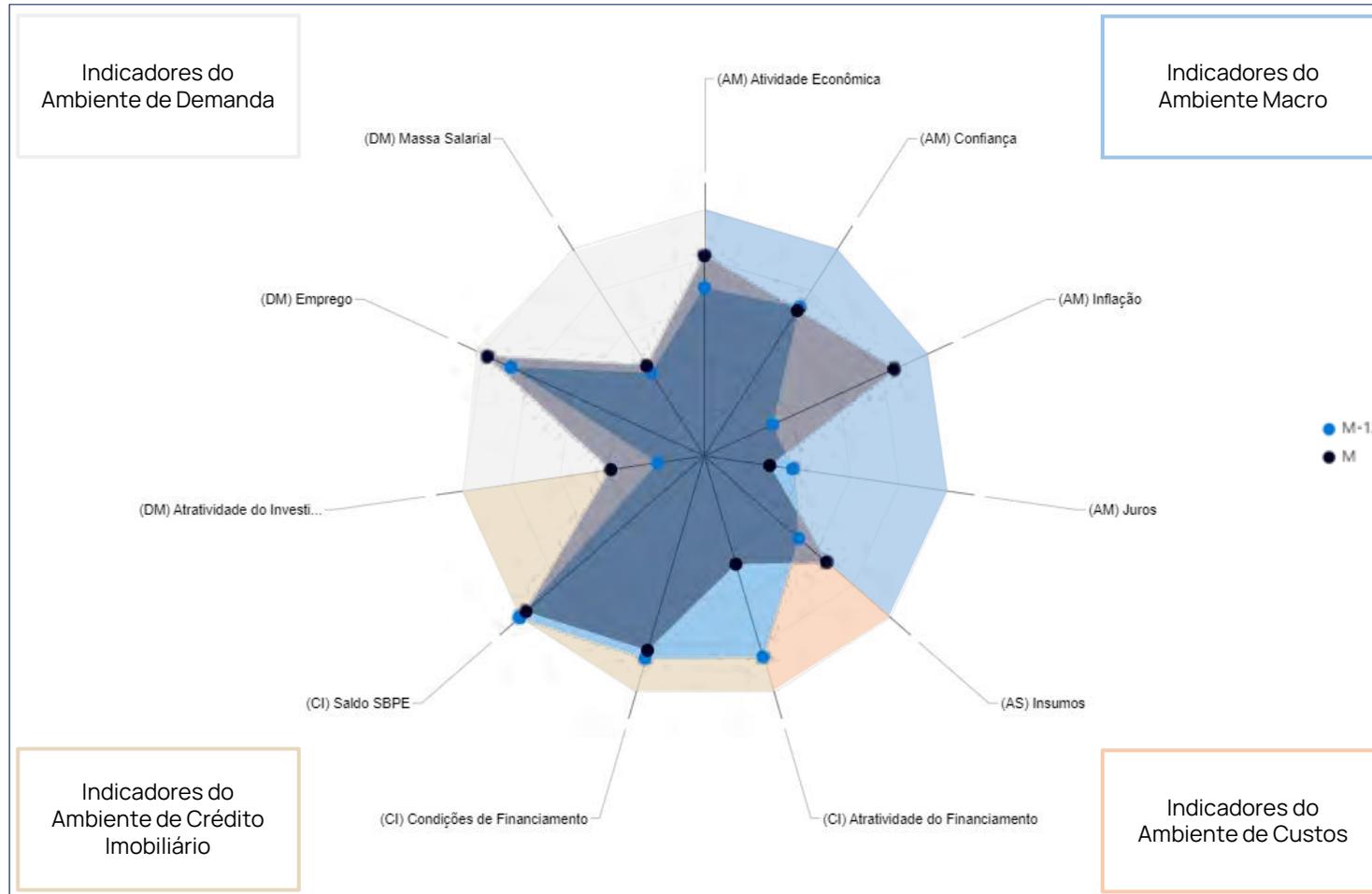
INFLAÇÃO: O indicador de inflação baliza o poder de compra do cidadão e antecede alterações na taxa Selic.

EMPREGO E MASSA SALARIAL: A diminuição da taxa de desocupação e aumento de sua massa salarial condiciona o cidadão a um poder de compra, aumentando a demanda por produtos.

SALDO SBPE: Quanto maior a oferta de crédito para o financiamento imobiliário, mais recursos são colocados à disposição de famílias e empresas para desenvolvimento do setor.

NOTA: [1] OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES À TRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: JULHO DE 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.



BARREIRAS DE CRESCIMENTO

JUROS: Na visão da Apex e da Carbyne, com a taxa de juros em patamares elevados, condiciona o mercado imobiliário a uma “retração”. Com objetivo de conter a inflação dos preços, o aumento do juros influencia nas condições de financiamento, na atratividade do investimento em imóveis, no indicador de atividade econômica e também nas concessões de crédito imobiliário.

ATRATIVIDADE DO INVESTIMENTO: Na visão da Apex e da Carbyne, a atratividade do investimento imobiliário está diretamente ligada a taxa de juros, por se tratar de um *spread* entre o *Dividend Yield* da locação residencial e a taxa de juros. Com a taxa de juros elevada, posicionar o investimento atrelado a Taxa Selic torna-se mais atrativo do que investir na compra para locação de um imóvel residencial.

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 2023.

FONTE: [1] RADAR DE MERCADO IMOBILIÁRIO, APEX PARTNERS; [2] SISTEMA GERENCIADOR DE SÉRIES TEMPORAIS, BANCO CENTRAL BRASILEIRO; [2] PORTAL IBRE, FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS.

Tese de Investimento

FII Apex Realty

“Desenvolver empreendimentos de alto padrão em regiões que possuem mercado imobiliário forte e consolidado.”

PILARES ESTRATÉGICOS

Mercado Regional¹

Imóveis Residenciais

Parcerias Estratégicas

Espírito Santo

1º ciclo de empreendimentos

Paraná e Santa Catarina

2º ciclo de empreendimentos

Alto Padrão

Parceria com players do setor de construção civil da Região

Cidades entre as maiores economias do Brasil.

Público alvo com menor dependência de fatores econômicos.

Incorporadoras e construtoras qualificadas e com experiência de mercado.

Regiões com baixa oferta primária.

Segmento que apresenta maior consistência na velocidade de venda.

Alinhamento de metas com foco no objetivo.

Terrenos em localizações estratégicas.

Captura de preços de venda mais elevados.

Imóvel como lastro e proteção patrimonial.

MERCADOS REGIONAIS

Contexto no Espírito Santo



63% do PIB Nacional está em um raio de 1.200km da capital do Espírito Santo.

Espírito Santo

R\$ 184,7 bi

PIB acumulado nos últimos 12 meses (IJSN).

Nota A

Único estado do País com Nota A no Tesouro Nacional há 11 anos consecutivos (CAPAG).

1ª posição

Eficiência da máquina pública (Ranking CLP).

3ª posição

Estado mais livre do Brasil (Mackenzie).

6,4%

Taxa de Desemprego (IBGE).

79 anos

2ª maior expectativa de vida do país (IBGE).

Vitória

1ª posição

Capital com maior valorização imobiliária nos últimos 12 meses (FIPE).

4ª posição

Melhor cidade para se viver no Brasil (ONU).

4ª posição

Entre as 5 melhores cidades brasileiras para se fazer negócio (Endeavor).

MERCADOS REGIONAIS

Por que investir no Espírito Santo?



Linhares:

5ª maior PIB no ES

E 8º melhor PIB per capita do ES. Destino de grandes empresas multinacionais (IBGE).

R\$ 3,3 bilhões

Investimentos previstos até 2026, em áreas de destaque como agronomia, indústrias, petróleo, gás, e muitas outras (IJSN)

6ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

Vitória:

1º maior PIB no ES

Economia com destaque em atividades portuárias, indústria, turismo de negócios e comércio ativo (IBGE).

Maior preço por m²

Maior concentração de empreendimentos de Alto Padrão, no Estado (IJSN).

4ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

Vila Velha:

3º maior PIB no ES

Economia com destaque em comércio, serviços, indústria e turismo (IBGE).

R\$ 5,1 bilhões

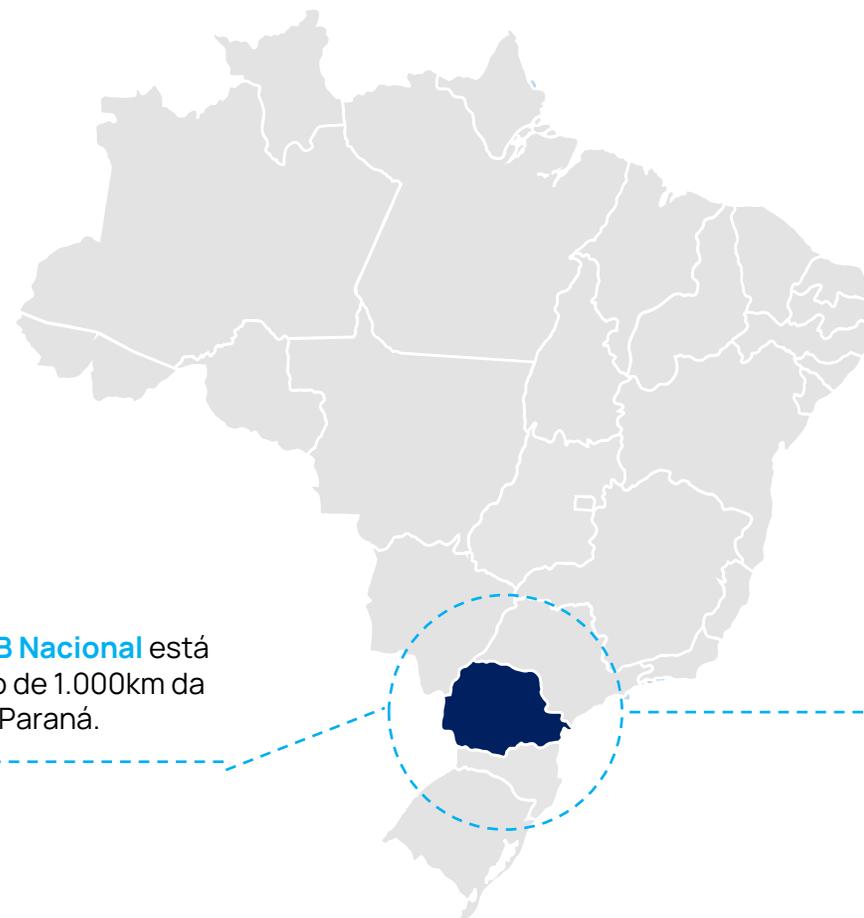
Investimentos previstos até 2027. Destes, R\$ 2,5 bilhões já em execução, em setores como comércio, indústrias, saneamento e construção civil (IJSN)

2ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

MERCADOS REGIONAIS

Contexto no Paraná



Paraná

R\$ 680,6 bi

PIB nos últimos 12 meses (IPARDES).

Nota máxima

no ranking de Gestão Portuária em 2023 (IGAP).

1º maior

Estado produtor de proteína animal (IBGE).

2º maior

Estado produtor de grãos (IBGE).

4,9%

Taxa de Desemprego (IBGE).

1º maior

Estado produtor de energia elétrica (ANEEL).

Curitiba

3ª posição

Capital com maior valorização imobiliária nos últimos 12 meses (FIPE).

3ª posição

Cidades mais inteligente, tecnológica e inovadora do Brasil (Urban System).

Referência

Internacional em planejamento urbano e sustentabilidade (Smart Cities).

MERCADOS REGIONAIS

Por que investir no Paraná?

Curitiba:

1ª maior PIB no PR

Setor de serviços responde por mais de 80% do PIB, com destaque para o comércio nacional e exterior (IBGE).

4ª posição

no ranking de liberdade econômica no Índice de Concorrência dos Municípios (Ministério da Economia)

1ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

Londrina:

3ª maior PIB no PR

Atividade econômica voltada para o agronegócio e forte construção civil (IBGE).

9ª posição

no ranking de cidades inovadoras e sustentáveis (Bright Cities).

2ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

Maringá:

4ª maior PIB no PR

Economia pautada no agronegócio (IBGE).

5ª melhor PIB

Em cidades do mesmo porte do Brasil - entre 400 mil e 500 mil habitantes (IBGE).

3ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).



MERCADOS REGIONAIS

Contexto em Santa Catarina



60% do PIB Nacional está em um raio de 1.000km da capital de Florianópolis.

Santa Catarina

R\$ 455,6 bi

Produto interno bruto 2022 (Seplan).

2ª posição

no ranking Geral do Centro de Liderança Pública (Ranking CLP)

2º posição

No ranking de melhores estados para se viver (IBGE).

3 dos 5

Maiores portos em movimentação portuária (ANTAQ).

3,5%

Taxa de Desemprego (IBGE).

1º posição

Estado em segurança pública, sustentabilidade social (Urban System).

Florianópolis

2ª posição

Capital com maior valorização imobiliária nos últimos 12 meses (FIPE).

3º posição

Cidades mais inteligente, tecnológica e inovadora do Brasil (Smart Cities).

2ª destino

Mais procurado por turistas estrangeiros no Brasil (Min. do Turismo).

MERCADOS REGIONAIS

Por que investir em Santa Catarina?

Florianópolis:

3ª maior PIB de SC

Grande Florianópolis se destaca na construção civil, turismo, tecnologia e indústria de papel e celulose (IBGE).

Polo tecnológico

Conhecida como Ilha do Silício brasileira. Segmento representa 14% do PIB (Prefeitura de Florianópolis).

2ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).

Joinville:

1ª maior PIB de SC

Parque industrial moderno com segmentos de metalmeccânico e plástico (IBGE).

15ª melhor

Cidade do Brasil para se fazer negócio (Urban System).

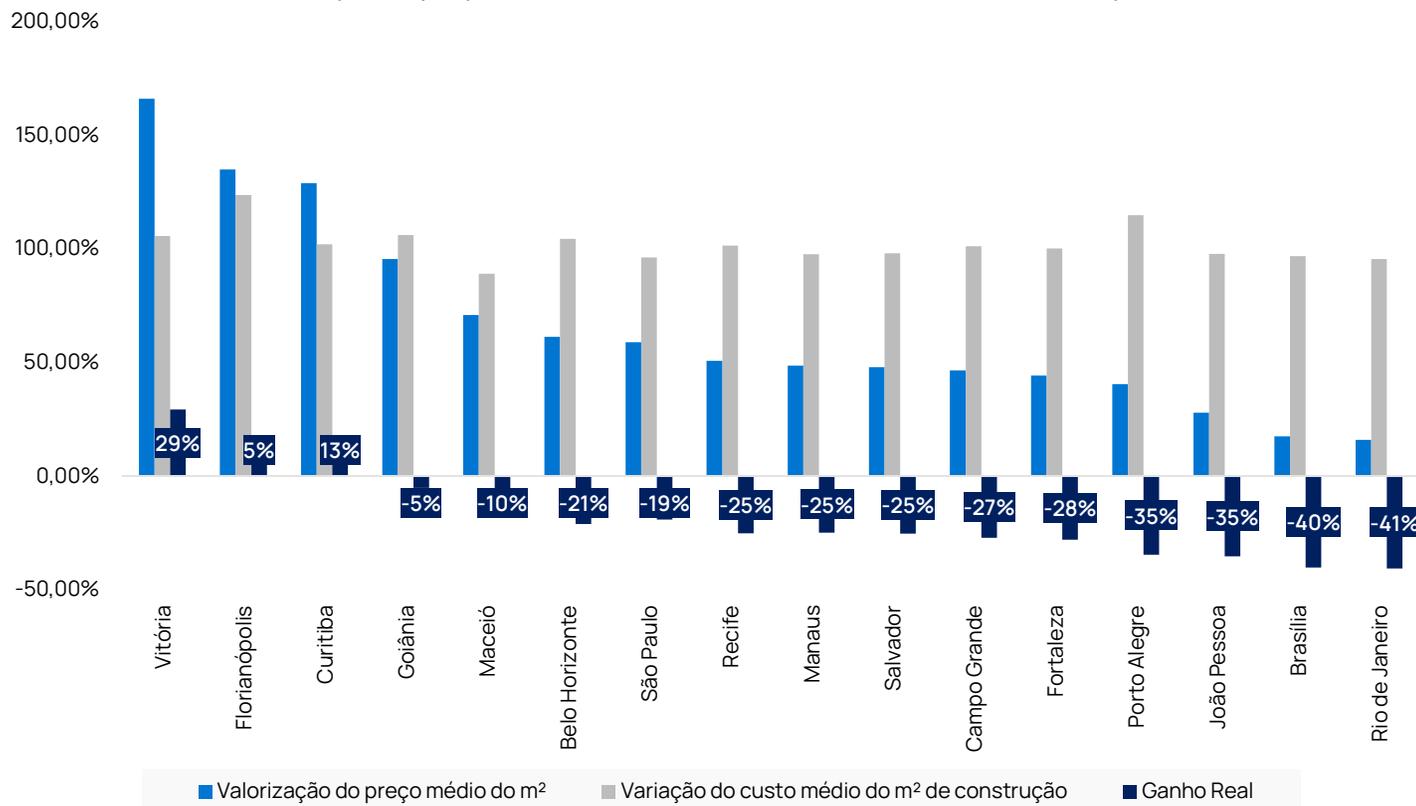
1ª posição

Municípios mais populoso do Estado (IBGE).



Ganho real na última década:

Valorização do preço médio do m² x Aumento de custo do m² da construção civil



ES, SC e PR têm capitais com maior ganho real de Valorização Imobiliária do país

Nos últimos 10 anos, Vitória, a capital do Espírito Santo, registrou a **maior valorização acumulada no metro quadrado médio de venda, com um aumento de 166,2%**.

Durante o mesmo período, os custos médios de construção por metro quadrado aumentaram 105,82%. Isso resultou em um **ganho real de 29,34%** para Vitória, estabelecendo-a como a capital com o maior ganho real nesse período.

Além disso, **Florianópolis e Curitiba**, capitais dos estados de Santa Catarina e Paraná, respectivamente, também **experimentaram uma valorização maior que 100% no preço de venda por metro quadrado durante o período**.

Indicadores Macroeconômicos ^①

- Desenvolvimento econômico positivo e crescimento das cidades acima da média PIB Brasil.
- Ambiente fiscal dos estados bem organizado e segurança institucional para desenvolvimento de empreendimentos em ambiente pró-negócio.
- Histórico de atração de investimentos privados nas regiões alvo do fundo.

Visão da oferta ^②

- Mercados resilientes com crescimento real de valorização do m² na última década.
- Mercados com foco em alto padrão sofrem menores oscilações diante de adversidades macroeconômicas.

Visão da demanda ^③

- Investidor Conservador.
- Perfil Patrimonialista.
- Diversificação como alocador e identificação do Risco x Retorno do mercado imobiliário como oportunidade.

FONTE: [1] PESQUISA FUTURA: IBGE, IJSN, MACKENZIE, SMART CITIES, ONU, ENDEAVOR. (**SOLICITAR A FUTURA AS FONTES DE REFERÊNCIA DOS DADOS UTILIZADOS); [2] CARBYNE INVESTIMENTOS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Visão Geral do Portfólio

FII Apex Realty

VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Principais Números



VISÃO GERAL DOS NÚMEROS OPERACIONAIS

~15

Projetos

~R\$ 2,44 bi

VGV Projetado dos Empreendimentos

~169.200

De M² em Áreas Privativas

+ 1.690

Unidades para venda

Diretrizes de alocação do portfólio:

1

Projetos individualmente com menos de 25% de PL dentro da estrutura do fundo.

2

Projetos com rentabilidade alvo de IPCA + 15% a.a.

3

Incorporadores parceiros com Trackrecord reconhecido na região e no segmento.

NOTAS: O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO E DA SEÇÃO "PIPELINA INDICATIVO" É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO 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. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO E NA SEÇÃO "PIPELINA INDICATIVO". **FONTE:** CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

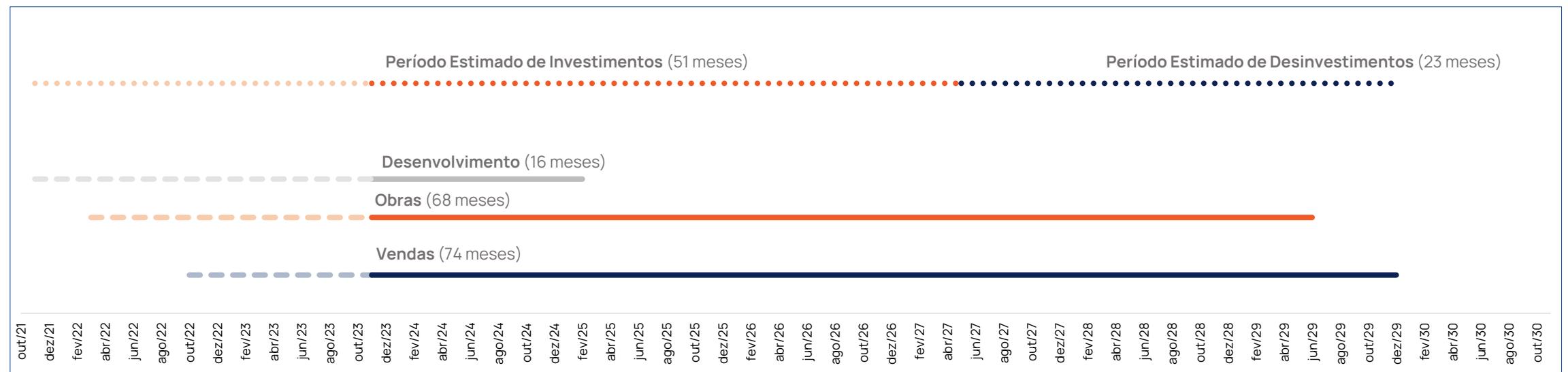
VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Principais Números

Visão Geral	VGV Projetado R\$ 2,44 bilhões	Receita Projetada R\$ 3,26 bilhões	Despesas Projetadas R\$ 2,19 bilhões	Lucro Projetado R\$ 1,07 bilhões	Margem de Lucro 32,85%
% Fil	VGV Projetado R\$ 1,71 bilhões	Receita Projetada R\$ 2,30 bilhões	Despesas Projetadas R\$ 1,53 bilhões	Lucro Projetado R\$ 780 milhões	Margem de Lucro 33,77%

HORIZONTE DO INVESTIMENTO

74 meses



NOTAS: O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO E DA SEÇÃO "PIPELINA INDICATIVO" É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO 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. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO E NA SEÇÃO "PIPELINA INDICATIVO". **FONTE:** CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Fluxo de Investimentos



Subscrição R\$ 600 milhões	Retorno Total R\$ 1,355 bilhões	Lucro Investidor R\$ 754,7 milhões	Ciclo Financeiro 59 meses	Lucro Sobre Capital 125,78%	MOIC 2,26x	TIR IPCA ¹ + 10,65% a.a.
-------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	---------------	--

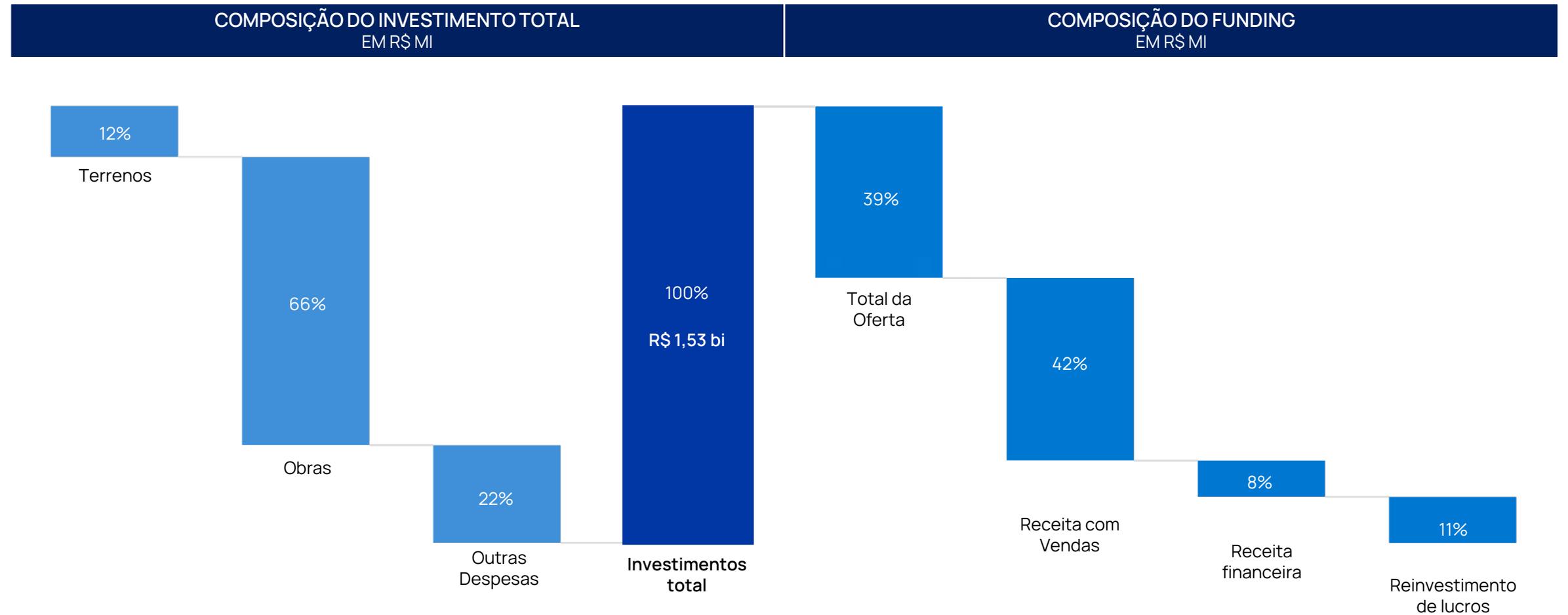
CURVA DE FLUXO DE CAIXA E DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS EM R\$ MI



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY. [1] PREMISSAS DA TIR PROJETADA: PARA CÁLCULO DA TIR REAL FOI UTILIZADO O MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO PELA PROJEÇÃO DE IPCA PARA O FINAL DO CICLO. A PROJEÇÃO DO IPCA FOI FEITA COM BASE NAS ETTJ IPCA, CONFORME DIVULGADA PELA ANBIMA, DATA DE 02 DE OUTUBRO DE 2023, OBTIDA ATRAVÉS DO LINK: < [HTTPS://WWW.ANBIMA.COM.BR/PT_BR/INFORMAR/CURVAS-DE-JUROS-FECHAMENTO.HTM](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm)>.

VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Uso dos Recursos



NOTA: A PRESENTE PROJEÇÃO É FORNECIDA APENAS PARA FINS INFORMATIVOS E ESTÁ SUJEITA A AJUSTES, PRINCIPALMENTE, MAS NÃO SE LIMITANDO, EM VIRTUDE DE EVENTUAL DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Análise de Sensibilidade

TAXA INTERNA DE RETORNO (IPCA + %a.a.)¹

CUSTO DE OBRA	PREÇO DE VENDA				
	10.0%	5.0%	ATUAL	-5.0%	-10.0%
-10.0%	14.89%	13.60%	12.26%	10.87%	9.38%
-5.0%	14.14%	12.83%	11.47%	10.02%	8.57%
ATUAL	13.38%	12.05%	10.65%	9.23%	7.75%
5.0%	12.62%	11.25%	9.87%	8.43%	6.96%
10.0%	11.84%	10.49%	9.11%	7.68%	6.18%

LUCRO / CAPITAL INVESTIDO (IPCA + %)¹

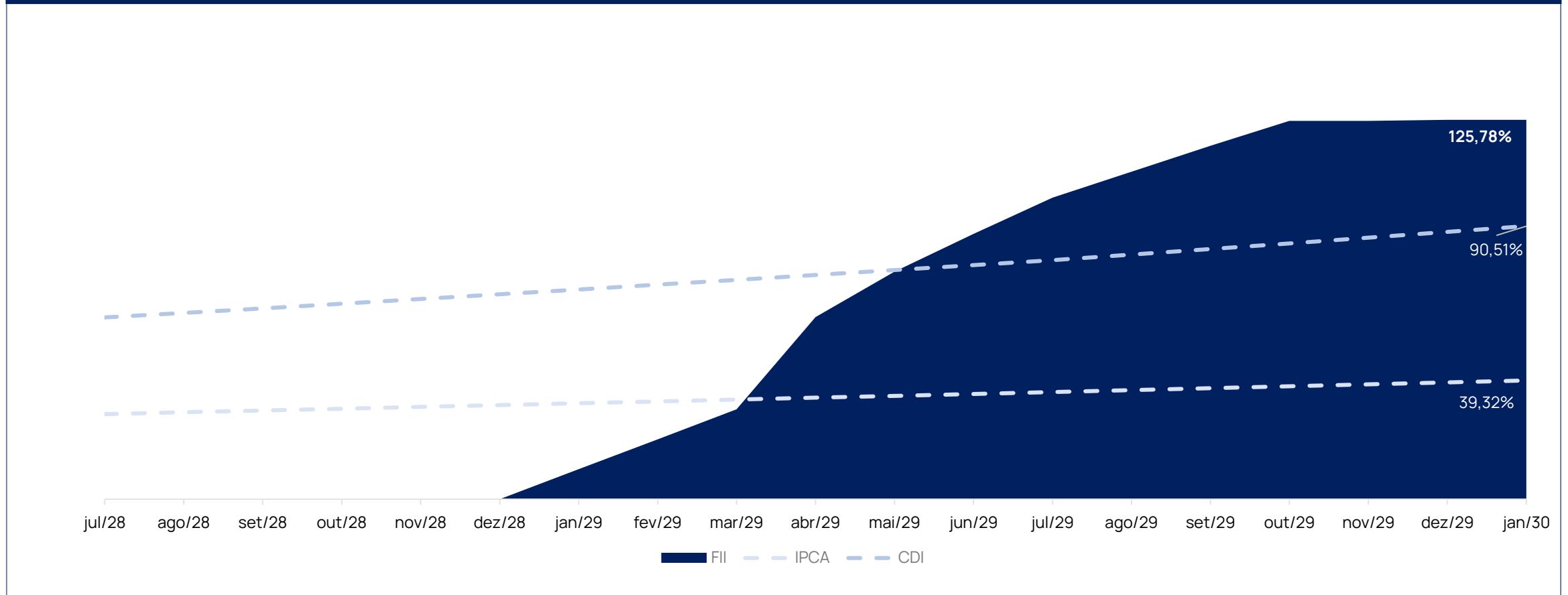
CUSTO DE OBRA	PREÇO DE VENDA				
	10.0%	5.0%	ATUAL	-5.0%	-10.0%
-10.0%	100.91%	90.38%	79.85%	69.33%	59.00%
-5.0%	95.55%	85.02%	74.49%	64.13%	53.58%
ATUAL	90.19%	79.66%	69.25%	58.70%	48.15%
5.0%	84.83%	74.38%	63.82%	53.30%	42.90%
10.0%	79.51%	68.95%	58.51%	48.13%	37.78%

NOTA: [1] ANÁLISE DE SENSIBILIDADE VARIANDO O PREÇO DE VENDA DOS EMPREENDIMENTOS DE -10% A +10% E OS CUSTOS DE OBRA DOS EMPREENDIMENTOS DE -10% E +10%. FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

VISÃO GERAL DO PORTFÓLIO

Comparativo de Rentabilidade (% a.p.)

LUCRO SOBRE CAPITAL INVESTIDO (%a.p.)²
FII x CDI PROJETADA x IPCA PROJETADO



FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY; [1] CONFORME COTAÇÃO A MERCADO REALIZADA EM 02 DE OUTUBRO DE 2023. CDI CALCULADO A PARTIR DA CURVA "DI X PRÉ", CONFORME DISPONIBILIZADO PELA B3 EM 03/10/23; [2] PROJEÇÕES CONFORME BOLETIM FOCUS DIVULGADO PELO BACEN NA DATA DE 02 DE OUTUBRO DE 2023.

Portfolio dos Empreendimentos

FII Apex Realty

Pipeline indicativo

PORTFOLIO DOS EMPREENDIMENTOS

Pipeline indicativo



YOUNIVERSE
Localização: Vitória - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 88,907 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 2,04x
TIR: IPCA + 23,35% a.a.
% PL: 11,45%
VGv: R\$ 338,642 M



JC 1
Localização: Vitória - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 48,372 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,83x
TIR: IPCA + 19,68% a.a.
% PL: 6,23%
VGv: R\$ 167,479 MM



NATIVE
Localização: Vila Velha - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 42,536 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,83x
TIR: IPCA + 21,07% a.a.
% PL: 5,48%
VGv: ~ R\$ 110,082 MM



JP 474
Localização: Vitória - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 25,5 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,84x
TIR: IPCA + 22,25% a.a.
% PL: 3,28%
VGv: R\$ 60,1 M



VIZZO
Localização: Vitória - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 19,062 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,89x
TIR: IPCA + 42,74% a.a.
% PL: 2,45%
VGv: R\$ 67,831 MM



ARTI DESIGN LIVING
Localização: Vila Velha - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 7,686 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,64x
TIR: IPCA + 17,04% a.a.
% PL: 0,99%
VGv: R\$ 146,3 M



ISLA HOME DESIGN
Localização: Linhares - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 2,24M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,77x
TIR: IPCA + 28,69% a.a.
% PL: 0,29%
VGv: R\$ 58,839 M



ICONIC RESIDENCE LIVING
Localização: Vitória - ES
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 4,311 M
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,39x
TIR: IPCA + 10,86% a.a.
% PL: 0,56%
VGv: R\$ 70,641MM

IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS.

FORNTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY.

NOTAS: O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE DESTA SEÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTA SEÇÃO E NO PRESENTE ESTUDO 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. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA PRESENTE SEÇÃO. **NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU NENHUM DOCUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO, DE MODO QUE É POSSÍVEL GARANTIR QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA OFERTA SERÁ UTILIZADA NA AQUISIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ACIMA INDICADO.**

PORTFOLIO DOS EMPREENDIMENTOS

Pipeline indicativo



Alvo 1
Localização: Paraná
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 115,28 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,86x a 1,72x
TIR: IPCA + 24,15% a 21,41% a.a.
% PL: 14,85%
VGV: ~ R\$ 304,3 mi



Alvo 2
Localização: Santa Catarina
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 11,974 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,85x a 1,93x
TIR: IPCA + 24,28% a 26,16% a.a.
% PL: 14,42%
VGV: ~ R\$ 295,64 mi



Alvo 3
Localização: Santa Catarina
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 97,553 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,68x a 1,80x
TIR: IPCA + 20,52% a 23,38% a.a.
% PL: 12,56%
VGV: ~ R\$ 257,55 mi



Alvo 4
Localização: Paraná
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 79,8 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,81x a 1,95x
TIR: IPCA + 23,23% a 26,10% a.a.
% PL: 10,28%
VGV: ~ R\$ 210,7 mi



Alvo 5
Localização: Espírito Santo
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 71,164 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,77x a 1,90x
TIR: IPCA + 22,32% a 25,18% a.a.
% PL: 9,16%
VGV: ~ R\$ 187,30 mi



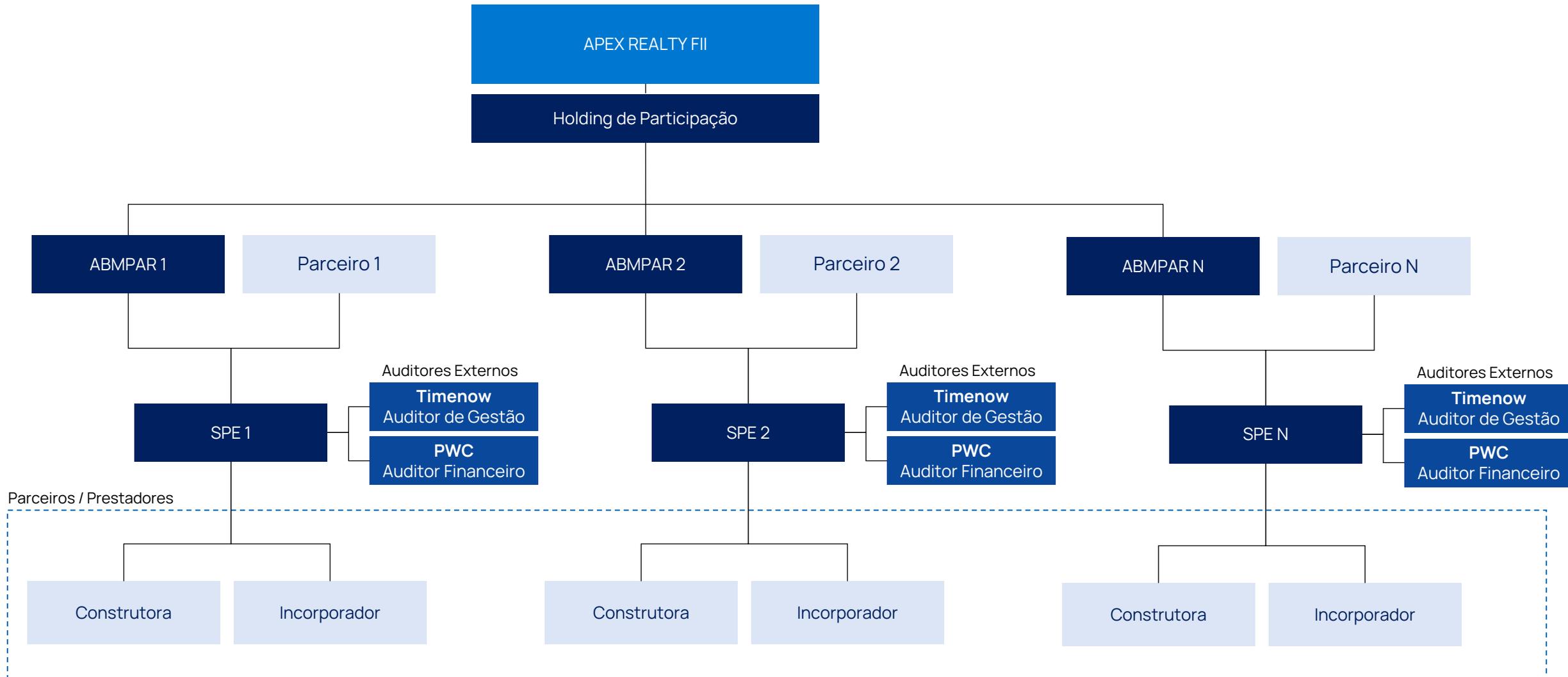
Alvo 6
Localização: Espírito Santo
Segmento de Renda: A
Exposição de caixa: R\$ 62,101 mi (80% fundo)
Múltiplo sobre o Capital Investido: 1,86x a 2,00x
TIR: IPCA + 24,15% a 27,03% a.a.
% PL: 8%
VGV: ~ R\$ 163,895 mi

NOTA: PROJETOS EM FASE DE DISPUTA E NEGOCIAÇÃO JUNTO AOS TERRENEIROS E/OU INCORPORADORES. INFORMAÇÕES RESTRITA E EM VALORES APROXIMADOS PARA NÃO PREJUDICAR O ANDAMENTO DAS TRATATIVAS;

FONTE: CARBYNE INVESTIMENTOS E APEX REALTY. NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU NENHUM DOCUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO, DE MODO QUE É POSSÍVEL GARANTIR QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA OFERTA SERÁ UTILIZADA NA AQUISIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ACIMA INDICADO.

Governança e Estrutura de Gestão

FII Apex Realty



Viabilidade

FII Apex Realty

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

RECEITAS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Receita com Dividendos	-	-	-	17,601,822	35,571,221	251,027,766	475,014,994
Rendimentos de Aplicação Financeira	4,051,386	48,101,849	38,430,292	25,097,708	9,724,043	1,055,870	261,459
TOTAL DE RECEITAS	4,051,386	48,101,849	38,430,292	42,699,530	45,295,264	252,083,637	475,276,453
CUSTOS E DESPESAS							
Gestão, Administração e Outras	(1,200,000)	(6,975,000)	(7,304,490)	(7,651,212)	(8,016,068)	(8,400,006)	(8,804,024)
Performance	-	-	-	-	-	-	(71,872,340)
TOTAL DE DESPESAS	(1,200,000)	(6,975,000)	(7,304,490)	(7,651,212)	(8,016,068)	(8,400,006)	(80,676,363)
INVESTIMENTOS ATIVOS ALVO							
Integralização Spes	(12,374,795)	(75,428,460)	(206,360,213)	(202,535,005)	(227,084,265)	(52,721,310)	-
Amortização de Capital Spes	-	-	-	22,340,929	45,286,004	255,863,559	453,013,556
SALDO ATIVOS ALVO	(12,374,795)	(75,428,460)	(206,360,213)	(180,194,076)	(181,798,261)	203,142,250	453,013,556
RESULTADO DO FUNDO	(9,523,409)	(34,301,612)	(175,234,411)	(145,145,758)	(144,519,066)	446,825,880	847,613,646
FLUXO DO COTISTA							
Integralização de Cotas	(600,000,000)	-	-	-	-	-	-
Rendimentos e Amortizações	-	-	-	-	-	504,095,241	850,613,646
FLUXO DO COTISTA	(600,000,000)	-	-	-	-	504,095,241	850,613,646

Exposição de Caixa	(600,000,000)
Retorno Projetado	1,354,708,886
Lucro Projetado	754,708,886
Múltiplo Projetado	2.26x
TIR Real Projetada (IPCA + % a.a)	10.65%

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.

NOTA: FLUXO DE CAIXA INDEXADO CONFORME OS INDICADORES APLICÁVEIS, SENDO: (A) O FLUXO DOS EMPREENDIMENTOS INDEXADO PELA PROJEÇÃO DO CUB, ESTIMADO EM 6,5% A.A.; (B) RECEITAS FINANCEIRAS A 80% DA TAXA DI, APÓS DEDUÇÃO DOS IMPOSTOS; E, (C) DESPESAS DO FUNDO PELA PROJEÇÃO DO IPG-M, CALCULADOS A PARTIR DA CURVA "DI X PRÉ" E "DI X IGP-M", RESPECTIVAMENTE, CONFORME DISPONIBILIZADO PELA B3 EM 03/10/23. PARA CÁLCULO DA TIR REAL FOI UTILIZADO O MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO PELA PROJEÇÃO DE IPCA PARA O FINAL DO CICLO. A PROJEÇÃO DO IPCA FOI FEITA COM BASE NAS ETTJ IPCA, CONFORME DIVULGADA PELA ANBIMA, DATA DE 02 DE OUTUBRO DE 2023, OBTIDA ATRAVÉS DO LINK : < [HTTPS://WWW.ANBIMA.COM.BR/PT_BR/INFORMAR/CURVAS-DE-JUROS-FECHAMENTO.HTM](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm)>..

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 1ª 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 + 10,65% 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, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DA GESTORA, DA CONSULTORA, EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos dos Ativos Alvos e Ativos Financeiros 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, 05 de outubro de 2023.

CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

APEX REALTY ASSESSORIA E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APEX_FII_REALTY_VF_ESTUDO-DE-VIABILIDADE.pdf

Documento número #a3202de8-4043-4dd0-84f1-5dec93f8dc19

Hash do documento original (SHA256): 05f5d2f3e64e09c814284b9216071d6253f589552158872876481ffb0fe0ecb5

Assinaturas

✓ **Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas**

CPF: 061.253.887-78

Assinou em 19 out 2023 às 20:25:15


Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

✓ **Thompson Alves**

CPF: 113.447.857-78

Assinou em 19 out 2023 às 19:37:50


Thompson Alves

✓ **Fernando Antonio Kulnig Cinelli**

CPF: 120.383.657-09

Assinou em 19 out 2023 às 19:30:48


Fernando Antonio Kulnig Cinelli

Log

- 19 out 2023, 19:11:55 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 criou este documento número a3202de8-4043-4dd0-84f1-5dec93f8dc19. Data limite para assinatura do documento: 18 de novembro de 2023 (19:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 out 2023, 19:11:56 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: fcaldas@carbyneinvestimentos.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas e CPF 061.253.887-78.
- 19 out 2023, 19:11:56 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: talves@carbyneinvestimentos.com para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thompson Alves e CPF 113.447.857-78.

- 19 out 2023, 19:11:56 Operador com email pm@carbyneinvestimentos.com na Conta 8983afda-96b6-42e3-8277-03d4224e3ba0 adicionou à Lista de Assinatura: cinellif@apexpartners.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Antonio Kulnig Cinelli.
- 19 out 2023, 19:30:48 Fernando Antonio Kulnig Cinelli assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail cinellif@apexpartners.com.br. CPF informado: 120.383.657-09. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0adb7b(...), vide anexo 19 out 2023, 19-30-48.png. IP: 191.57.10.156. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.830010045370386 e longitude -40.372403724882865. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.637.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 out 2023, 19:37:55 Thompson Alves assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail talves@carbyneinvestimentos.com. CPF informado: 113.447.857-78. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 22bb96(...), vide anexo 19 out 2023, 19-37-50.png. IP: 104.28.63.104. Componente de assinatura versão 1.637.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 out 2023, 20:25:20 Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fcaldas@carbyneinvestimentos.com. CPF informado: 061.253.887-78. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8e6d0f(...), vide anexo 19 out 2023, 20-25-15.png. IP: 177.26.246.109. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.633392981988436 e longitude -46.71645898201799. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.637.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 out 2023, 20:25:21 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a3202de8-4043-4dd0-84f1-5dec93f8dc19.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> 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 a3202de8-4043-4dd0-84f1-5dec93f8dc19, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

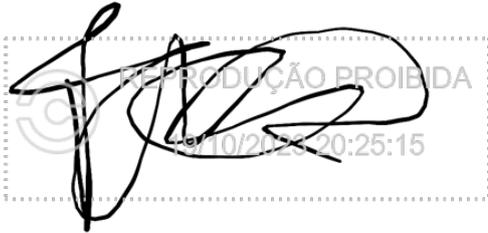
Anexos

Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas

Assinou o documento em 19 out 2023 às 20:25:15

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8e6d0f(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA
19/10/2023 20:25:15

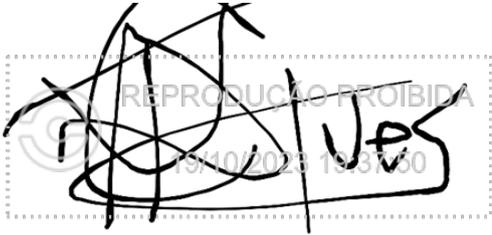
Filipe D Ochoa Pires Cerqueira Caldas
19 out 2023, 20-25-15.png

Thompson Alves

Assinou o documento em 19 out 2023 às 19:37:50

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 22bb96(...)



Thompson Alves
19 out 2023, 19-37-50.png

Fernando Antonio Kulnig Cinelli

Assinou o documento em 19 out 2023 às 19:30:48

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0adb7b(...)



Fernando Antonio Kulnig Cinelli
19 out 2023, 19-30-48.png



APEX



PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO
APEX REALTY
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

LUZ CAPITAL MARKETS