

# COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ABERTURA DE PERÍODO DE RETRATAÇÃO E ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

## APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.521.137/0001-95

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/171, em 06 de novembro de 2023

Código de Negociação das Cotas na B3: APXU11

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Híbrido

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o número 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), no âmbito da oferta pública de distribuição pública primária de cotas (“**Cotas**”) da 1ª (primeira) emissão (“**1ª Emissão**”) do **APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.521.137/0001-95 (“**Fundo**”), já qualificado acima, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), vem, nos termos do artigo 67, §1º, e do artigo 69 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”), comunicar que nesta data o Regulamento e a Oferta foram modificados para **(i)** reduzir o Valor Mínimo da Emissão de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) para 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e **(ii)** e atualizar a redação relativa 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 isenção do 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, 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 22 do Prospecto e Seção “Outros Documentos e Informação do Fundo” - Regras de Tributação do Fundo, na página 59 do Prospecto e conforme Capítulo 5.2 da Parte Geral do Regulamento e Capítulo 5 do Anexo I do Regulamento.

Os Investidores que tiverem aderido à Oferta serão imediatamente comunicados a respeito da modificação da Oferta diretamente por correio eletrônico para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta (“**Período de Retratação**”), presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que se manifestarem pela desistência serão reembolsados dos valores até então integralizados, 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.

O Prospecto Definitivo foi reapresentado nesta data, para refletir a redução do Volume Mínimo da Emissão, alteração do cronograma da Oferta exclusivamente para indicar o prazo de abertura e encerramento do Período de Retratação, bem como para atualizar as Seções do Prospecto 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 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 recebam a isenção do imposto de renda.

Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento, no “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Apex Urb Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado pela Administradora e pelo Gestor em 26 de março de 2024, e no “*Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão da Classe Única do Apex Urb Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

APEX



APEX URB  
COMUNICADO AO MERCADO

# 1. REAPRESENTAÇÃO DO PROSPECTO E DO NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DAS ETAPAS DA OFERTA

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

		Datas <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	06/11/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início e Início de <i>Roadshow</i>	09/11/2023
3	Início do Primeiro Período de Subscrição	17/11/2023
4	Reapresentação do Prospecto Definitivo e Lâmina <sup>(6)</sup>	27/11/2023
5	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	5 (cinco) Dias Úteis antes da Primeira Data de Liquidação correspondente
6	Primeiro Procedimento de Alocação	No Dia Útil seguinte ao encerramento do Primeiro Período de Subscrição
7	Primeira Data de Liquidação	3 (três) Dias Úteis após a realização da Primeira Alocação
8	Nova Reapresentação do Prospecto Definitivo e divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta	26/03/2024
9	Início do Período de Retratação	27/03/2024
10	Término do Período de Retratação	03/04/2024
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	Até 30/04/2024

<sup>(1)</sup> Com exceção do Primeiro Período de Subscrição que terá início 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Início em atendimento ao disposto no artigo 59, § 1º da Resolução CVM 160, a Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da respectiva Data de Liquidação, observado o Prazo Máximo da Distribuição e o Procedimento de Alocação conforme previsto no Plano de Distribuição da Oferta.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta", na página 33 do Prospecto.

<sup>(4)</sup> **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 33 DO PROSPECTO.**

<sup>(5)</sup> **NOS TERMOS DO ARTIGO 48 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DEVE SER REALIZADA NO PRAZO MÁXIMO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E PODERÁ SER ENCERRADA ANTES DO REFERIDO PRAZO A CRITÉRIO DO COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM A ADMINISTRADORA E O GESTOR, EM CASO DE COLOCAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO.**

<sup>(6)</sup> **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.**

## 2. PERÍODO DE RETRATAÇÃO

Conforme exposto acima, os Investidores que tiverem aderido à Oferta serão imediatamente comunicados a respeito da modificação da Oferta diretamente por correio eletrônico para que informem, durante o Período de Retratação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta.

Os Investidores que se manifestarem pela desistência serão reembolsados dos valores até então integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, conforme Procedimentos para Restituição de Valores previstos no Prospecto. 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.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA.**

## 3. MAIORES ESCLARECIMENTOS, INFORMAÇÕES E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS

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

- **Administradora e Coordenador Líder**

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

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

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

**Para acesso aos documentos da Oferta, consulte a página do Fundo no endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>** (neste *website* selecionar “Fundos”, depois pesquisar por “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2023” e, na sequência, “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou o documento pretendido).

- **CVM**

**Rio de Janeiro**

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

**São Paulo**

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

**Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)** (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” (canto esquerdo), preencher o campo “Emissor” com “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto” ou “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou o documento pretendido).

- **Fundos.NET**

**Website: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Regulados”; clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”; clicar em “Fundos de Investimento” e “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.NET e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou o documento pretendido).

- **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

**Tel.:** (11) 3233-2000

**Fax:** (11) 3242-3550

**Website: <https://www.b3.com.br>** (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou o documento pretendido”).

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

São Paulo, 26 de março de 2024



**Coordenador Líder e Administradora**



**Gestor**



**Consultor Especializado**



**Assessor Legal**

**FREITASLEITE**



**APEX URB  
COMUNICADO AO MERCADO**

