



INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

ALERTAS

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

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª Emissão do Emissor ("Cotas").	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	6.000.000 (seis milhões) de Cotas.	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) , já inclusa a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 5,16 (cinco reais e dezesseis centavos).	Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).	Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. <input checked="" type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto
Qual mercado de negociação?	<input checked="" type="checkbox"/> B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa	Capa do prospecto
Código de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> APXR11	Capa do prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Outras informações		
Emissor	APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , em classe única.	Capa do prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 (www.btgpactual.com)	Capa do prospecto
Gestor	CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 38.318.963/0001-00 (https://www.carbyneinvestimentos.com/)	Capa do prospecto

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

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	A carteira do Fundo é gerida pela CARBYNE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alvorada, nº 1.289, conjunto 815, Vila Olímpia, CEP 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.	Seção 13 do prospecto
Informações sobre o administrador	O Administrador, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O Administrador é a major administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$59 bilhões e 149 fundos sob administração (set/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com alta qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 13 do prospecto



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Riscos de Mercado</p> <p>O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos do Setor Imobiliário</p> <p>O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias, tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos envolvendo parceiros</p> <p>A participação do parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento. Não há garantias de que os prestadores de serviços contratados terão capacidade financeira para honrar seus compromissos, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos de concentração</p> <p>O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, de emissão de uma única SPE, assim 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.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores</p> <p>É provável que potenciais compradores dos Imóveis Alvo dependa de empréstimos para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento para potenciais compradores, prejudicando a capacidade de potenciais compradores adquirir Imóveis Alvo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Oferta primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a ser realizada conforme o Plano de Distribuição (conforme definido no Prospecto) adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160 e o disposto no Prospecto da Oferta.	Seção 2 do prospecto



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

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



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada Investidor sobre o resultado da Alocação.	Seção 8 do prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7 do prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Administrador e Coordenador Líder:</u></p> <p>Para acesso ao Prospecto, consulte a página https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> selecionar "Fundos", depois pesquisar por "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então localizar "Documentos", acessar "Prospecto", e então clicar em "2023", e selecionar o documento desejado);</p> <p><u>CVM:</u></p> <p>www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" (canto esquerdo), preencher o campo "Emissor" com "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto");</p> <p><u>B3:</u></p> <p>b3.com.br (neste <i>website</i>, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto").</p>	Seção 14 do prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM	Capa do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá contar, ainda, com a adesão ao consórcio de distribuição de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.	Capa e Seção 11 do prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do prospecto
Qual o período de subscrição?	Período que se inicia em 27 de outubro de 2023 e se encerra em 5 (cinco) Dias Úteis antes da Primeira Data de Liquidação, conforme informado pelo Coordenador Líder, observado que a Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição.	Seção 4 do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão foi definido no Ato de Constituição do Fundo, datado de 05 de outubro de 2023.	Capa do prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não haverá rateio. Contudo, na data do Procedimento de Alocação, conforme Cronograma Indicativo, será divulgado o resultado da Alocação.	Seções 5 e 8 do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Será em 3 (três) Dias Úteis após a realização da Primeira Alocação, conforme informado pelo Coordenador Líder.	Seção 5 do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação, conforme Cronograma Tentativo.	Seção 5 do prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3, observada a restrição de revenda descrita no item 4. acima.	Seção 7 do prospecto