



MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

Assunção da Gestão do **Apex Malls FII**

Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Ltda · CNPJ nº 43.010.485/0001-07 · APXM11

Destinatário	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (CNPJ nº 59.281.253/0001-23) — Administradora Fiduciária
Referência	Fato Relevante de 25 de agosto de 2026 — convocação de manifestações de interesse na assunção da gestão do Fundo
Proponente	Alianza Gestão de Recursos Ltda.
Envio	ol-interessados@btgpactual.com · prazo: 14/setembro/2026 · envio: 14/setembro/2026

1 CARTA DE APRESENTAÇÃO

Prezados Senhores,

A Alianza Gestão de Recursos Ltda. ("Alianza"), gestora de recursos independente, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários, e exclusivamente dedicada a investimentos imobiliários desde 2015, vem, no prazo assinalado, manifestar seu firme interesse em assumir a gestão da carteira do Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "APXM11"), em substituição à atual gestora, condicionada à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral.

A Alianza administra aproximadamente R\$ 4 bilhões em ativos imobiliários, com reconhecida expertise em gestão de ativos "Tijolo", e ampla credibilidade no mercado local, conta com mais de 220 mil investidores desde a pessoa física aos grandes investidores institucionais globais, e, já desenvolveu, adquiriu e desinvestiu mais de 800 mil m² de área bruta locável em operações que somam mais de R\$ 6 bilhões.

A gestora já atua em parceria com a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, administradora fiduciária e escriturador de seus principais fundos — ALZR11 e ALZC11 —, o que confere previsibilidade operacional e reduz materialmente o risco de execução da transição da gestão do Fundo.

Nossa proposta de remuneração, detalhada na Seção 4, tem um objetivo central: alinhar integralmente a remuneração do prestador de serviço à recuperação do valor da cota para os cotistas. Propomos (i) a consolidação das funções de gestão e de consultoria imobiliária em um único prestador, eliminando a consultoria imobiliária terceirizada e sua remuneração autônoma; (ii) a manutenção das taxas atualmente praticadas pelo Fundo, sem qualquer incremento; e (iii) a isenção voluntária e integral dessas taxas devidas à Gestora por dois anos ou até que a cota do Fundo, negociada em mercado, retorne a, no mínimo, 80% do valor de emissão destas cotas.

Colocamo-nos à inteira disposição para a avaliação reputacional e operacional conduzida pela Administradora e para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Fabio F. Carvalho
Sócio-Diretor

2 QUALIFICAÇÃO DA PROPONENTE | item (a)

2.1 Dados cadastrais e habilitação

Razão social	Alianza Gestão de Recursos Ltda.
CNPJ / Sede	CNPJ: 21.950.366/0001-00· Rua Tabapuã 1.227, 202, Itaim Bibi — São Paulo/SP
Habilitação CVM	Autorizada na categoria Administradora de Carteiras de Valores Mobiliários — Gestora de Recursos (Resolução CVM nº 21/2021). Ato Declaratório nº 14.523 de 01/Out/2015.
Diretor responsável	Fabio Carvalho – CPF 285.390.348-67
Risco e Compliance	Ricardo Madeira — Diretor Risco e Compliance · estrutura própria de compliance, risco e jurídico
Escala (mar/2026)	R\$ 4 bilhões sob gestão · 800 mil m ² de ABL desenvolvida e adquirida · mais de 220 mil investidores · 15 anos de atuação exclusiva em investimentos imobiliários
Contato	contato@alianza.com.br · +55 11 3073-1516 · www.alianza.com.br

Fundada em 2011 e sediada em São Paulo, a Alianza evoluiu da estruturação de projetos sob medida (Built-to-Suit e Sale&Leaseback) para uma plataforma de investimento em ativos reais organizada em três linhas de negócio: Tijolo (galpões logísticos, renda urbana e escritórios), Infra Digital (data centers, torres de telecom) e Crédito Imobiliário. É gestora independente, sem distribuição própria e sem vínculo a qualquer conglomerado financeiro, sendo controlada pelos próprios sócios executivos.

A Alianza administra aproximadamente R\$ 4 bilhões em ativos imobiliários, com reconhecida expertise em gestão de ativos “Tijolo”, e ampla credibilidade no mercado local, conta com mais de 220 mil investidores desde a pessoa física aos grandes investidores institucionais globais, e já desenvolveu, adquiriu e desinvestiu mais de 800 mil m² de área bruta locável em operações que somam mais de R\$ 6 bilhões.

Além dos fundos imobiliários de desenvolvimento, a gestora é focada na gestão dos seus fundos imobiliários de renda listados B3, notadamente o fundo Alianza Trust Renda Imobiliária – ALZRI11 – um dos principais caso de sucesso da indústria de FII brasileira, com 9 anos de bem-sucedida trajetória de mercado, e reconhecimento de mais de 210.000 investidores atuais.

2.3 Equipe de gestão – principais executivos

Profissional	Função	Experiência
Ricardo Madeira	Sócio-Diretor	28 anos em real estate. Áreas de novos negócios, fundos de tijolo, desenvolvimentos, engenharia e propriedades. Mais de 900 mil m ² e R\$ 6 bi em negócios. Ex-Bracor, São Carlos e TRX. Arquitetura (FAAP), CBA no Insper.
Fabio Carvalho	Sócio-Diretor	30 anos nos mercados financeiro e de investimentos. Áreas financeira, investimentos, captações e RI. Cerca de R\$ 8 bi em desenvolvimentos e aquisições de ativos imobiliários. Ex-Fama Investimentos, Orbe Investimentos, TRX. Administrador de empresas (Mackenzie), MBA FIA-USP, FGV, OPM em Harvard.
Victor Haim	Diretor de Investimentos	15 anos no mercado imobiliário. Originação, negociação e gestão da carteira de ativos. Mais de R\$ 2,5 bi em transações. Ex-Gafisa, EGB/Patrys e GR Properties. Engenharia Civil (Poli-USP), CBA no Insper.
Tiago Olivetti	Diretor de Operações	16 anos no mercado imobiliário. Engenharia e gestão de propriedades. Ex-GR Properties e Costa Feitosa Construtora. Engenharia Civil (Mackenzie).

3 DOCUMENTOS SOCIETÁRIOS | item (b)

Acompanham esta manifestação, em anexo: (I) Contrato Social consolidado e alterações, registrados na JUCESP; (II) Cartão CNPJ; (III) Ato Declaratório da CVM de autorização para a administração de carteiras de valores mobiliários; e (IV) Formulário de Referência (Anexo E da Resolução CVM nº 21/2021).

Permanecem à disposição, em regime de prioridade, o Manual de Compliance, a Política de Gestão de Riscos, o Código de Ética, certidões e demais documentos requeridos na avaliação reputacional e operacional da Administradora, além de entrevistas com a equipe e visita às instalações da gestora.

4 PROPOSTA INDICATIVA DE TAXA DE GESTÃO | item (c)

4.1 Consolidação das funções e eliminação da função de consultoria imobiliária terceirizada

A Alianza propõe assumir, em um único prestador de serviços, as funções hoje repartidas entre a gestão de carteira e a consultoria imobiliária terceirizada, com a extinção da consultoria como prestador autônomo do Fundo.

- **Escopo:** gestão da carteira e alocação; gestão de propriedades e acompanhamento operacional dos shoppings; interface com administradores dos empreendimentos e condomínios; aquisições e desinvestimentos; avaliação e reposicionamento dos ativos; estruturação de crédito e otimização da estrutura de capital; relações com investidores.
- **Capacidade própria e efeito para o cotista:** as equipes internas de Investimentos, Engenharia e Gestão de Propriedades, Jurídico, Compliance e Risco e RI dispensam consultoria externa remunerada pelo Fundo, suprimindo ponto de fricção na cadeia de decisão, e com responsabilidade única perante os cotistas e a Administradora.

4.2 Manutenção das taxas atuais

A remuneração da Alianza pela função consolidada será exatamente igual às taxas atuais previstas em regulamento em vigor do Fundo considerando as funções de Gestor e Consultor Especializado.

4.3 Isenção voluntária integral das taxas

Por alinhamento com cotistas e criação de incentivos adequados, a Alianza propõe renunciar de forma voluntária a totalidade de sua remuneração pela gestão do Fundo — incluindo a parcela correspondente às funções de consultoria imobiliária consolidadas — enquanto a cota do Fundo negociada em mercado permanecer abaixo de 80% do valor de emissão destas, ou por 24 meses iniciais, o que transcorrer antes. A remuneração passará a ser devida somente a partir do momento em que a cota alcançar esse patamar, e nele se mantiver considerando a média móvel dos 30 dias anteriores, sem qualquer efeito retroativo em qualquer caso.

5 DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO FIRME | item (d)

A **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ: 21.950.366/0001-00, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para a administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestora de recursos (Resolução CVM nº 21/2021), por seus representantes legais abaixo assinados,

DECLARA, para os devidos fins e em atendimento ao item (d) do Fato Relevante de 25 de agosto de 2026:

- seu **compromisso firme e irrevogável** de assumir a gestão da carteira do Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 43.010.485/0001-07, condicionado exclusivamente à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral, na forma do Regulamento e da regulamentação aplicável;
- que se encontra **devidamente habilitada** para a prestação dos serviços de gestão de carteiras de valores mobiliários, dispondo de estrutura técnica, operacional, de compliance e de gestão de riscos compatível com o porte, a natureza e a complexidade dos ativos do Fundo;
- que se submete integralmente à **avaliação reputacional e operacional** da Administradora, comprometendo-se a fornecer, em regime de prioridade, todas as informações e documentos requeridos;
- que as informações prestadas neste documento e em seus anexos são **verdadeiras, completas e consistentes** na data de sua apresentação; e que está apta a **iniciar imediatamente** os trabalhos de transição da gestão a partir da aprovação em Assembleia Geral, observado plano de transição a ser acordado com a Administradora.

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Fabio Carvalho · Sócio-Diretor

Contato relativo a esta proposta:

Fabio Carvalho - fabio.carvalho@alianza.com.br - 11 98424-5455

Rua Tabapuã, nº 1.227, Conj. 202, Itaim Bibi, São Paulo/SP · www.alianza.com.br