

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo

Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

A/C: Administração Fiduciária — ol-interessados@btgpactual.com

Ref.: Manifestação de intenção de assumir a gestão do APEX MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 43.010.485/0001-07) — Fato Relevante de 25 de agosto de 2026.

Prezados Senhores,

A CAPITANIA CAPITAL SA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Torre Norte, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº **41.793.345/0001-27**, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria gestora de recursos (**Capitânia**), em atenção ao Fato Relevante divulgado por essa Administradora em 25 de agosto de 2026, vem, tempestivamente e por meio desta, manifestar sua intenção de assumir a gestão do Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (**Fundo**), atendendo aos requisitos indicados no referido comunicado, conforme se expõe a seguir.

1. Qualificação da Capitânia (item “a”)

Fundada em 2001, a Capitânia é uma gestora independente de recursos de terceiros, com atuação consolidada em crédito privado, infraestrutura e ativos imobiliários, e conta atualmente com aproximadamente R\$ 21,7 bilhões de patrimônio sob gestão, distribuídos em mais de 27 fundos estruturados. A qualidade de seus processos de gestão é atestada pela classificação MQ1.br atribuída pela Moody's Local, a mais elevada da escala nacional para gestores de recursos.

No segmento imobiliário, a Capitânia atua nas áreas de shopping centers, renda urbana, logística e escritórios, por meio de fundos de investimento imobiliário listados na B3, com estrutura dedicada de gestão de ativos reais que abrange originação, aquisição, gestão patrimonial e desinvestimento. A Capitânia possui experiência específica e corrente na classe de shopping centers, incluindo a gestão de fundos proprietários de participações em empreendimentos em operação, a condução de transações relevantes de aquisição e alienação de participações nessa classe de ativos e a interlocução permanente com administradores fiduciários, empreendedores e operadores dos empreendimentos.

Essa experiência é particularmente aderente ao Fundo. A Capitânia atua rotineiramente na análise e no acompanhamento de estruturas que combinam participação direta em imóveis e participações societárias em veículos proprietários de shopping centers, o que envolve a leitura crítica de acordos de investimento, o acompanhamento de resultados operacionais (NOI) por empreendimento, a

validação de laudos de avaliação e a conciliação de repasses com as administradoras dos empreendimentos.

No segmento de shopping centers, a Capitânia é responsável pela gestão de sete fundos de investimento imobiliário, a saber:

- Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CPSH11; CNPJ nº 47.896.665/0001-99) — participações minoritárias em ativos dominantes; 8 ativos e patrimônio líquido de R\$ 1,50 bilhão.
- AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (AJFI11; CNPJ nº 51.472.985/0001-99) — parceria com a Almeida Junior, com ativos dominantes em Santa Catarina; 6 ativos e patrimônio líquido de R\$ 0,35 bilhão.
- General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (GSFI11; CNPJ nº 11.769.604/0001-13) — parceria com a General Shopping, com foco em outlets; 10 ativos e patrimônio líquido de R\$ 1,2 bilhão.
- AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (ADSH11; CNPJ nº 63.375.304/0001-53) — parceria com a AD Shopping, em ativos com potencial de valorização por meio de gestão ativa e investimentos; 3 ativos e patrimônio líquido de R\$ 0,5 bilhão.
- Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (SHPP11; CNPJ nº 59.090.726/0001-05) — fundo monoativo detentor de participação no Shopping Pátio Paulista; patrimônio líquido de R\$ 0,46 bilhão.
- Midway Mall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (MIDW11; CNPJ nº 63.992.956/0001-37) — fundo monoativo detentor de participação no Midway Mall; patrimônio líquido de R\$ 0,18 bilhão.
- Gravataí Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (GRAV11; CNPJ nº 22.459.737/0001-00) — fundo monoativo detentor de participação no Gravataí Shopping Center; patrimônio líquido de R\$ 75 milhões.

Em conjunto, o portfólio sob gestão reúne participações em 30 shopping centers.

A equipe dedicada ao segmento de shopping centers é integrada por Caio Conca (responsável pela área), Fábio Góes (gestor de portfólio), Fernanda Souza (analista) e Arthur Castro (analista), com o suporte permanente das áreas de back office (8 profissionais) e de relações com investidores (6 profissionais).

A gestão conta, adicionalmente, com o suporte de prestadores de serviços externos especializados:

- Assessoria em fusões e aquisições (M&A): MCS
- Assessoria concorrencial: BMA
- Assessoria em mercado de capitais: Mattos Filho
- Auditoria imobiliária: Goulart Colepicolo
- Auditoria financeira e contábil: Markup e Abacont
- Auditoria técnica: CTE e Puma Engenharia

- Auditoria patrimonial: Binswanger e Colliers
- Auditoria ambiental: BTX

Por fim, a gestão é apoiada por consultores com experiência específica no setor de shopping centers.

Constituem parte integrante desta manifestação, na forma do Anexo I, a breve apresentação do histórico da Capitânia e de sua equipe de gestão, integrada pelos profissionais que responderão pela gestão do Fundo, a saber: Caio Conca (sócio responsável pela gestão de ativos imobiliários), Fábio Góes (gestor de portfólio), Fernanda Souza e Arthur Castro (analistas).

2. Documentos societários (item “b”)

Seguem anexos a esta manifestação, na forma do Anexo II, o estatuto social consolidado da Capitânia, a ata do órgão societário competente que comprova os poderes de representação dos signatários e o comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ. Documentos societários adicionais, bem como certidões e informações complementares, serão disponibilizados a essa Administradora tão logo solicitados.

3. Proposta indicativa de taxa de gestão (item “c”)

A Capitânia propõe simplificar a estrutura de remuneração do Fundo, com a extinção da figura da Consultoria Especializada e a absorção integral de suas atribuições pela gestora.

Nos termos do Capítulo 11 do Anexo I ao regulamento vigente, o Fundo remunera hoje a gestão em 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano e a consultoria especializada em 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, ambas incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, totalizando 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano. A Capitânia propõe taxa de gestão única de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre a mesma base e apropriada e paga na forma do regulamento. O custo agregado das funções de gestão e consultoria suportado pelos cotistas cai, assim, de 0,80% para 0,70% ao ano — redução de 0,10% (dez pontos-base) ao ano.

A condição do item (c) do Fato Relevante — de que a taxa de gestão proposta não seja superior à atualmente praticada — é integralmente atendida em sua finalidade, qual seja, a de que a substituição da gestora não represente aumento de custo para os cotistas: as funções hoje remuneradas em 0,80% ao ano passam a ser exercidas exclusivamente pela gestora, por 0,70% ao ano.

A taxa de gestão de 0,70% ao ano somente será devida a partir da data em que a Consultoria Especializada deixar de ser remunerada pelo Fundo. Enquanto o contrato de consultoria permanecer em vigor, a Capitânia concederá desconto de modo que a taxa efetivamente cobrada corresponda a 0,24% ao ano, idêntica à atual, de forma que a substituição não represente, em nenhum momento, aumento de custo para o Fundo e seus cotistas.

A Taxa de Administração devida a essa Administradora permanece inalterada e a Capitânia não cobrará taxa de performance, mantendo-se a previsão do regulamento vigente. A Capitânia permanece à disposição para discutir estrutura de remuneração que privilegie o alinhamento com os cotistas ao longo do período de destravamento de valor.

4. Declaração de compromisso firme (item “d”)

A Capitânia declara, por seus representantes legais abaixo assinados, que assume o compromisso firme de exercer a gestão do Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, condicionado exclusivamente à sua aprovação pelos cotistas em sede de Assembleia Geral, nos termos do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, bem como à celebração dos instrumentos contratuais correspondentes com essa Administradora. A Capitânia declara, ainda, que está regularmente habilitada ao exercício da atividade de gestão de carteiras de valores mobiliários, que não há impedimento legal, regulatório ou contratual ao cumprimento deste compromisso e que dispõe da estrutura de pessoal, tecnologia, compliance e gestão de riscos necessária para assumir a gestão do Fundo de imediato.

Esta declaração é prestada no corpo da presente manifestação, firmada pelos representantes legais da Capitânia, e atende, para todos os fins, ao item “d” do Fato Relevante, dispensada a apresentação de instrumento apartado.

5. Linhas gerais da atuação proposta

Sem prejuízo do detalhamento que se seguirá ao acesso às informações do Fundo, a Capitânia entende que a prioridade da gestão substituta é restabelecer a transparência sobre os ativos e recompor a confiança dos cotistas, e antecipa as seguintes frentes para os primeiros noventa dias.

A primeira frente é a revisão integral da participação detida por meio da cadeia societária relativa ao Shopping Cascavel, hoje responsável por parcela relevante do patrimônio do Fundo e desprovida de demonstrações financeiras públicas no nível da sociedade investida. Isso compreende o levantamento dos atos societários arquivados na Junta Comercial competente, a obtenção de certidões cíveis, fiscais e de protesto das sociedades envolvidas, a revisão do acordo de investimento e de seus aditamentos — com atenção a obrigações residuais, garantias eventualmente outorgadas e cláusulas de saída — e o exercício, na qualidade de sócia, do direito de acesso às demonstrações financeiras e ao fluxo projetado de dividendos da investida.

A segunda frente é a auditoria e a validação independente dos ativos. A Capitânia conduzirá, com o suporte dos prestadores de serviços especializados indicados no item 1, auditoria imobiliária, técnica, financeira e contábil e ambiental dos empreendimentos e das sociedades investidas, abrangendo a regularidade documental e registral dos imóveis, as condições físicas e de manutenção, a consistência dos resultados reportados e eventuais passivos ambientais. Complementarmente, propõe a contratação de avaliador distinto do responsável pelos laudos atuais, tanto para o ativo detido de forma direta quanto para a participação societária, de modo a submeter aos cotistas uma base patrimonial verificável, e propõe visitar os critérios de marcação a valor justo aplicados nos últimos exercícios.

A terceira frente é operacional e de governança: conciliação dos repasses e do resultado dos empreendimentos, revisão da política de distribuição à luz do caixa efetivamente gerado, mapeamento das interfaces entre o Fundo e produtos ou contrapartes ligados à gestora anterior, e implantação de relatório gerencial periódico com abertura por ativo, na forma que a Capitânia já pratica em seus fundos listados.

6. Disposições finais

A Capitânia coloca-se integralmente à disposição para a avaliação reputacional e operacional a ser conduzida por essa Administradora, comprometendo-se a fornecer, nos prazos solicitados, as informações e os documentos necessários aos procedimentos de conformidade aplicáveis, bem como para reuniões de esclarecimento com essa Administradora e, se assim entendido conveniente, com os cotistas do Fundo.

Permanecemos à disposição para os esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

CAPITANIA CAPITAL S.A.

Nome: Rafael Piccinini da Silva

Cargo: Diretor

CAPITANIA CAPITAL S.A.

Nome: Caio de Souza Conca

Cargo: Representante

Anexos

Anexo I — Breve apresentação do histórico da Capitânia e de sua equipe de gestão.

Anexo II — Estatuto social consolidado, ata de eleição/poderes de representação e comprovante de inscrição no CNPJ.