

**PROPOSTA PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO DO APEX MALLS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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 ("**Administradora**")

Prezados Senhores,

A **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64 ("**Zagros**" ou "**Gestora**"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009, vem, respeitosamente, apresentar sua proposta para a prestação dos serviços de gestão da carteira do APEX MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 ("**Fundo**" ou "**APXM11**").

A Zagros é uma gestora independente especializada no mercado imobiliário, com atuação na gestão de fundos de investimento imobiliário listados e experiência comprovada na aquisição, gestão, estruturação, desenvolvimento e desinvestimento de ativos imobiliários, conforme apresentação institucional, composição de equipe e histórico de atuação constantes do Anexo I a esta proposta.

A presente proposta tem como objetivo estabelecer os principais termos e condições para eventual assunção da gestão do APXM11 pela Zagros, sempre em observância ao Regulamento do Fundo, à Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.

I. CONTEXTO E PREMISSAS DA PROPOSTA

Esta proposta foi elaborada exclusivamente com base nas informações públicas disponíveis até a presente data, não tendo a Zagros, até o momento, obtido acesso integral aos contratos, laudos de avaliação, instrumentos societários e condominiais relativos aos empreendimentos investidos, bem como às informações detalhadas acerca de eventuais contingências, passivos e demais obrigações do Fundo.

Os termos econômicos e demais condições aqui apresentados pressupõem, ainda, que: (i) o patrimônio líquido, a composição da carteira e as demais informações econômico-financeiras do Fundo correspondam, em seus aspectos materiais, às informações públicas mais recentes; e (ii) inexistam passivos, contingências ou obrigações relevantes não refletidos em tais informações.

II. OBJETO E ESCOPO DA GESTÃO

Caberá à Zagros exercer a gestão profissional da carteira do Fundo, incluindo, entre outras atribuições:

- a) definição e implementação das estratégias de investimento e desinvestimento do Fundo;
- b) análise e acompanhamento dos ativos integrantes da carteira;
- c) avaliação de oportunidades de aquisição, alienação, desenvolvimento, reciclagem e demais operações compatíveis com a política de investimentos do Fundo;
- d) acompanhamento da performance operacional, financeira e patrimonial dos ativos;
- e) exercício dos direitos titularizados pelo Fundo na qualidade de sócio, condômino ou titular de participação nos empreendimentos e sociedades investidas, incluindo a atuação nos respectivos órgãos de governança, o relacionamento com os demais sócios e condôminos e o acompanhamento das administradoras dos empreendimentos;
- f) acompanhamento da gestão dos contratos de locação e relacionamento com locatários, em conjunto com os demais prestadores de serviços aplicáveis;
- g) acompanhamento dos riscos relacionados à carteira, incluindo riscos de mercado, liquidez, crédito, vacância, concentração e contraparte;
- h) suporte à Administradora no cumprimento das obrigações legais, regulatórias e operacionais relacionadas à gestão do Fundo; e
- i) prática dos demais atos inerentes à atividade de gestão, nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável.

A Zagros exercerá suas atividades de forma independente e diligente, buscando a preservação do patrimônio do Fundo e a geração sustentável de valor para a coletividade dos cotistas.

III. REMUNERAÇÃO

Pela prestação dos serviços de gestão, o Fundo pagará à Zagros uma **taxa de gestão global incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Gestão")**, correspondente a:

- (i) **0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano durante os primeiros 12 (doze) meses contados da efetiva assunção da gestão pela Zagros; e**
- (ii) **0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano a partir do 13º (décimo terceiro) mês**, observado, em qualquer período, o **valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Remuneração Mínima")**.

A Taxa de Gestão será provisionada diariamente e paga mensalmente, nos termos a serem

estabelecidos no Regulamento do Fundo e no respectivo Contrato de Prestação de Serviços.

A Remuneração Mínima será corrigida anualmente, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado do início da prestação dos serviços, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE.

Observações:

- (i) Caso o Fundo contrate um novo Consultor Especializado, a remuneração devida a referido prestador será integralmente deduzida da Taxa de Gestão aplicável em cada período, de forma que a soma da remuneração da Zagros e do Consultor Especializado não ultrapasse **0,40% ao ano nos primeiros 12 (doze) meses e 0,50% ao ano a partir do 13º (décimo terceiro) mês**, observada, em qualquer hipótese, a Remuneração Mínima devida à Zagros; e
- (ii) A Zagros não fará jus à taxa de performance.

IV. TRANSIÇÃO DA GESTÃO

Caso a Zagros venha a ser eleita para assumir a gestão do Fundo, compromete-se a conduzir, em conjunto com a Administradora, a atual gestora e os demais prestadores de serviços, processo estruturado e diligente de transição, que compreenderá, entre outros aspectos:

- a) recebimento e análise das informações financeiras, operacionais e patrimoniais do Fundo;
- b) revisão da carteira de investimentos e dos ativos imobiliários, incluindo os instrumentos societários e condominiais relativos às participações detidas;
- c) revisão dos contratos relevantes, incluindo contratos de locação, prestação de serviços, financiamento e demais obrigações do Fundo;
- d) avaliação dos prestadores de serviços contratados e de eventual necessidade de substituição;
- e) levantamento das contingências, passivos e obrigações existentes; e
- f) implementação dos procedimentos operacionais necessários à continuidade regular da gestão.

A Zagros priorizará, no período de transição, a continuidade operacional do Fundo, o fluxo regular de informações aos cotistas e ao mercado e a preservação dos direitos do Fundo perante terceiros.

V. CONDIÇÕES PARA ASSUNÇÃO DA GESTÃO

A efetiva assunção da gestão pela Zagros ficará condicionada, cumulativamente:

- a) à aprovação da Zagros pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, bem como das alterações do Regulamento necessárias à implementação desta proposta;
- b) à celebração dos instrumentos contratuais e demais documentos necessários à formalização da substituição da atual gestora;
- c) à rescisão ou ao encerramento, conforme aplicável, do atual contrato de prestação de serviços de Consultoria Especializada, de modo a compatibilizar a estrutura de prestadores de serviços do Fundo com a proposta apresentada pela Zagros; e
- d) à disponibilização à Zagros das informações e documentos razoavelmente necessários à adequada condução do processo de transição.

VI. RESPONSABILIDADE E ATOS ANTERIORES

A responsabilidade da Zagros pela gestão do Fundo terá início a partir da efetiva transferência da gestão.

A Zagros não assumirá responsabilidade por atos, omissões, passivos, contingências ou descumprimentos relacionados a períodos anteriores à sua assunção, sem prejuízo dos deveres que lhe sejam aplicáveis a partir de então.

Caso sejam identificadas irregularidades ou inconsistências relativas a períodos anteriores, a Zagros adotará as providências cabíveis no âmbito de suas atribuições, inclusive perante a Administradora, os cotistas e, quando aplicável, as autoridades competentes.

A adoção de tais medidas não implicará assunção de responsabilidade por atos anteriores à transferência da gestão.

VII. PRINCÍPIOS DE ATUAÇÃO

Uma vez concluída a transição, a Zagros conduzirá a gestão pautada pelos princípios de:

- alinhamento de interesses com a coletividade dos cotistas;
- atuação fiduciária e independente;
- gestão ativa dos ativos;
- disciplina na alocação de capital;

- transparência e comunicação tempestiva;
- rigor técnico e operacional; e
- observância do Regulamento, da regulamentação aplicável e das melhores práticas de governança.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente proposta possui natureza institucional e está sujeita às condições aqui estabelecidas. A vinculação das partes dependerá da aprovação pela assembleia geral de cotistas, do implemento das condições previstas acima e da celebração dos instrumentos definitivos, cujos termos prevalecerão sobre esta proposta em caso de divergência.

A Zagros coloca sua equipe à disposição da Administradora e dos cotistas para quaisquer esclarecimentos adicionais e, caso escolhida, compromete-se a conduzir o processo de transição de forma coordenada, eficiente e transparente.

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.

ANEXO I – MATERIAL COMPLEMENTAR

MATERIAL COMPLEMENTAR

Proposta Zagros Capital

Apex Malls FII | APXM11

ZAGROS
CAPITAL

ZAGROS CAPITAL

A Zagros Capital é uma gestora de recursos independente, especializada em investimentos imobiliários, com atuação em todo o território nacional e foco na geração de renda recorrente e valorização de capital. A gestora conta com uma equipe experiente e multidisciplinar, que combina conhecimento dos mercados imobiliário e financeiro com capacidade de originação, execução e acompanhamento dos investimentos ao longo de todo o ciclo.

Atualmente, a Zagros possui mais de **R\$ 4 bilhões sob gestão** e atua em diferentes frentes do mercado imobiliário, incluindo fundos de investimento imobiliário, operações estruturadas como *Built-to-Suit (BTS)* e *Sale & Leaseback (SLB)*, desenvolvimento de projetos e gestão patrimonial. Essa atuação integrada permite à gestora identificar oportunidades, estruturar operações e acompanhar os ativos de forma ativa e disciplinada.

No contexto da proposta para a gestão do **APXM11**, a Zagros pretende colocar essa experiência a serviço do Fundo, com atuação pautada por diligência, transparência, governança e alinhamento aos interesses dos cotistas, sempre em observância ao Regulamento do Fundo, às deliberações dos investidores e à regulamentação aplicável.

FRENTES DE ATUAÇÃO



Gestão de Fundos Imobiliários



Operações Estruturadas



Desenvolvimento de
Projetos Imobiliários



Gestão Patrimonial

QUALIFICAÇÃO DA GESTORA

A Zagros Capital reúne estrutura técnica, experiência e equipe multidisciplinar para atuação na gestão de fundos e investimentos imobiliários, combinando conhecimento dos mercados imobiliário e financeiro com práticas de governança e conformidade aplicáveis à sua atuação.



GESTORA HABILITADA

A Zagros Capital Gestão de Recursos S.A. é devidamente habilitada para a prestação dos serviços de gestão de carteiras, contando com estrutura técnica e equipe multidisciplinar dedicada à gestão de fundos e investimentos imobiliários.



ASSOCIADA À ANBIMA

A Zagros Capital é associada à ANBIMA, integrando o quadro de instituições da Associação e reforçando seu compromisso com as práticas de autorregulação e os padrões aplicáveis ao mercado financeiro e de capitais.



EQUIPE

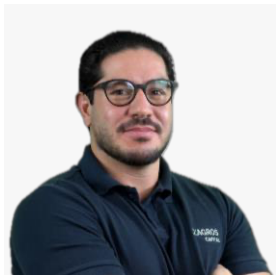
EQUIPE SÊNIOR E MULTIDISCIPLINAR DEDICADA AO MERCADO IMOBILIÁRIO E DE CAPITAIS



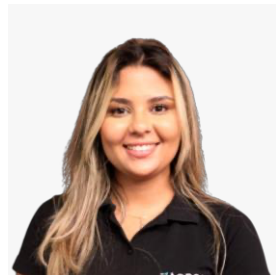
PEDRO VAN DEN BERG
CEO e Diretor de Gestão



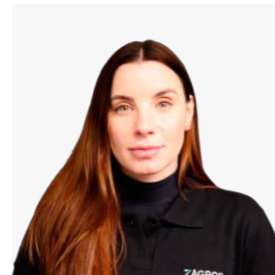
FERNANDA KUPPER
COO



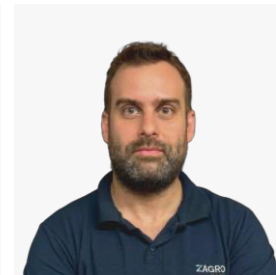
DIEGO RODRIGUES
Diretor de Engenharia e
Novos Negócios



ANA CAROLINE REIS
Diretora Jurídica, de
Compliance e Risco



THAIS DOMINICALI
Diretora de RI e
BackOffice



ARTUR LOSNAK
Head de Análise

Possui mais de 19 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, tendo sido sócio cofundador da Catuai Asset e Investimentos. Ao longo da carreira, realizou e teve participação em diversos projetos e investimentos imobiliários de sucesso. Certificações: CNPI, CPA-20 e CGA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Administração de Empresas pela FGV – SP.

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, tendo atuado na gestão de investimentos, estruturação de fundos e desenvolvimento imobiliário. Anteriormente trabalhou na CIX Capital, com passagem pela Odebrecht. Graduada em Engenharia Civil pela Poli-USP e pela ESTP, em Paris, com pós-graduação em Fundações e Geotecnia pela Poli-USP e MBA em Gestão Estratégica e Econômica de Projetos pela FGV. Possui certificações CGA, CFG, CGE e CPA-20.

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, anteriormente trabalhou na TRX Investimentos nas áreas de engenharia e desenvolvimento imobiliário com atuação em grandes projetos. Ao longo da carreira, adquiriu vasta experiência em incorporação, intermediação, regularização imobiliária e operações estruturadas. Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Paulista.

Possui mais de 10 anos de experiência em diversas áreas do direito, sendo que nos últimos 6 anos atuou nos mercados imobiliário, financeiro e de capitais, na coordenação das atividades das áreas Jurídica, Controles Internos e Compliance em gestoras de investimento. Ao longo da carreira atuou diretamente na estruturação de ofertas públicas de valores mobiliários, operações de crédito privado e operações imobiliárias para o mercado.

Possui mais de 12 anos de experiência no mercado de capitais, tendo trabalhado nas áreas de fundos líquidos, de crédito e *Wealth Management* de grande *Family Office* nos anos de 2012 e 2013. Formada em economia de Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUCSP. Iniciou na Zagros desde sua fundação, tendo atuado em diversas áreas dentro da gestora, responsável pela Área de Relacionamento com Investidores e *Backoffice*.

Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado tanto no *sell side* quanto no *buy side* de ações e fundos imobiliários. Certificações: CNPI, CPA-20, CGA e CFA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Engenharia Mecânica Aeronáutica pelo ITA.

ZAGROS EM NÚMEROS



+R\$ 4 bi

sob gestão



+410 mil

investidores em nossos
fundos imobiliários



49

ativos imobiliários em
nosso portfólio



+R\$3 bi

em estruturação de
negócios



18

colaboradores em
nossa equipe



+5

anos de história



+R\$850 mm

em dividendos
distribuídos



4

ativos em
desenvolvimento

GGRC11

ZAGROS
CAPITAL

Zagros Renda Imobiliária FII

Logístico/Industrial



Segmento
Industrial



Segmento
Logístico



Segmento
Híbrido

ZAGH11

ZAGROS
CAPITAL

Zagros Multiestratégia FII

Papel/Tijolo



Certificado de
Recebíveis



Ativos de
Renda



Cotas de
Fundos

GGRC11 - ESTUDO DE CASO

O GGRC11 investe em ativos imobiliários, priorizando ativos logísticos, industriais e híbridos.

O Fundo apresentou, nos últimos anos, crescimento relevante em escala, diversificação, base de cotistas e liquidez, refletindo a atuação ativa da gestão.

Atualmente está entre os 10 principais FIIs da indústria em termos de PL, Base de Cotistas e Liquidez.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 3.777.656.724,79

VOLUME MENSAL

R\$ 439,6 milhões

ADTV MENSAL¹

R\$ 20,93 milhões

NÚMERO DE COTISTAS

411.230

ATIVOS IMOBILIÁRIOS²

42

ÁREA BRUTA LOCÁVEL

+1 milhão m²

LINHA DO TEMPO

CRESCIMENTO COM ESCALA, BASE E LIQUIDEZ

INDICADOR	AGO/24	AGO/25	AGO/26
Ativos imobiliários	21	33	42
Inquilinos	21	40	49
Cotistas	133 mil	190 mil	411 mil
Patrimônio Líquido	R\$ 1,2 bi	R\$ 1,7 bi	R\$ 3,8 bi
ADTV	R\$ 1,6 mm/dia	R\$ 4 mm/dia	R\$ 21 mm/dia
Volume Mensal Total	R\$ 36 mm	R\$ 85 mm	R\$ 440 mm

Em dois anos, o GGRC11 mais que dobrou seu portfólio, triplicou sua base de cotistas e multiplicou por mais de 13 vezes sua liquidez média diária.

CRESCIMENTO DA BASE DE COTISTAS

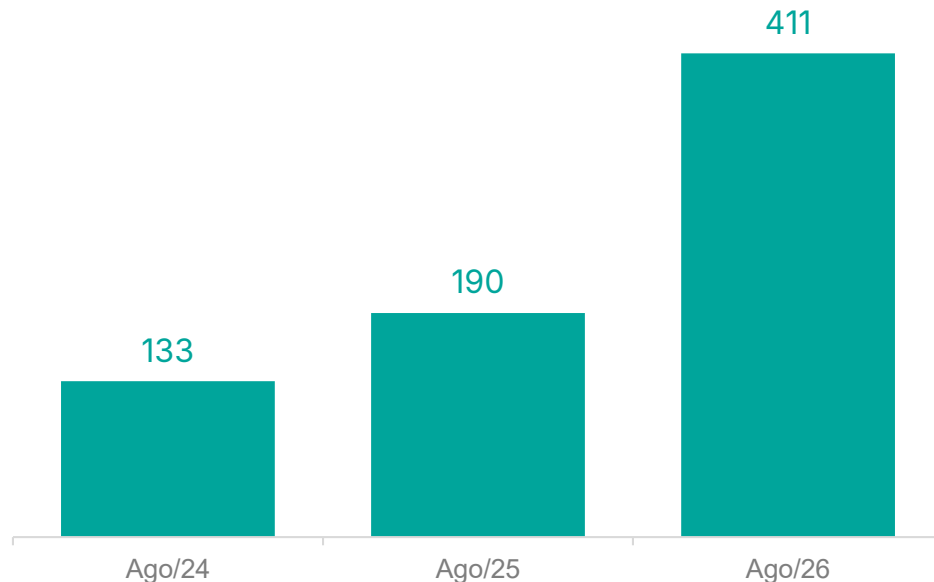
CONSTRUÇÃO DE CONFIANÇA JUNTO AO INVESTIDOR

3,1x

**crescimento da base de cotistas
em 2 anos**

A expansão da base de cotistas foi acompanhada por comunicação recorrente, maior presença no mercado e desenvolvimento do relacionamento com investidores.

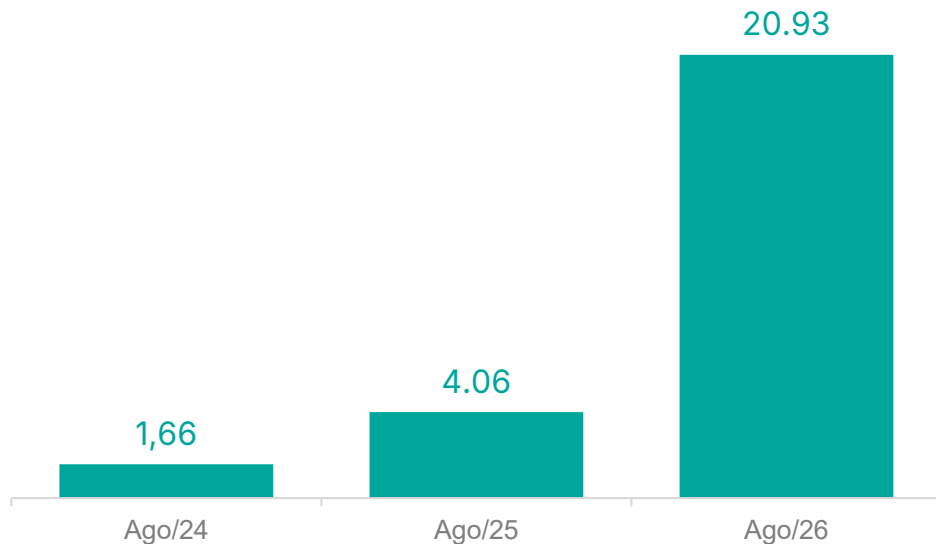
Cotistas — em milhares



EVOLUÇÃO DA LIQUIDEZ

LIQUIDEZ COMO VETOR DE RELEVÂNCIA NO MERCADO SECUNDÁRIO

ADTV — R\$ milhões por dia



5,16x

de crescimento YoY no ADTV

A liquidez do GGRC11 evoluiu de forma significativa, ampliando a negociabilidade das cotas, a visibilidade do Fundo e sua presença no mercado secundário.

GGRC11 - ÍNDICES GLOBAIS

FTSE EPRA Nareit Global Emerging

Inclusão do Fundo em um dos principais índices globais de ativos imobiliários listados.

FTSE EPRA Nareit Global Extended

Ampliação da visibilidade do Fundo perante investidores nacionais e internacionais.

Adesão à LAREAL

Latin America REITs Association, que representa a região na Global REIT Alliance.

FTSE

Nareit Real estate
working for you®

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

 **LAREAL**

Juntos, esses três marcos consolidam uma trajetória de ampliação de visibilidade e aderência institucional do GGRC11 perante investidores nacionais e internacionais.

O QUE SUSTENTOU ESSE CRESCIMENTO

CRESCIMENTO CONSTRUÍDO POR GESTÃO ATIVA



ORIGINAÇÃO PROPRIETÁRIA

Busca ativa por ativos e operações com relação risco-retorno adequada, considerando qualidade imobiliária, localização, perfil do locatário e estrutura contratual.



EXECUÇÃO TRANSACIONAL

Capacidade de estruturar e executar aquisições, emissões, operações BTS, SLB, desenvolvimentos e outras estruturas imobiliárias.



GESTÃO DE PORTFÓLIO

Acompanhamento contínuo de contratos, locatários, obras, riscos e oportunidades, com foco na preservação de valor e geração de renda.



RELACIONAMENTO COM O INVESTIDOR

Comunicação com investidores, desenvolvimento de liquidez, relacionamento com o mercado.

EXPERIÊNCIA APLICÁVEL AO APXM11

A experiência da Zagros evidencia capacidade em frentes essenciais à gestão de fundos imobiliários, combinando gestão ativa, disciplina na alocação de capital, execução, desenvolvimento de liquidez e relacionamento com investidores.

Para o início da gestão d APXM11, a Zagros pretende conduzir um processo estruturado de diligência e transição, com análise dos ativos, contratos, estrutura operacional, riscos e oportunidades do Fundo.

Pretendemos conduzir o próximo ciclo do APXM11 com foco em:

- ✓ Preservação do fundo como veículo independente
- ✓ Continuidade operacional
- ✓ Revisão técnica dos ativos e contratos
- ✓ Avaliação de riscos e oportunidades
- ✓ Comunicação clara e transparente com os cotistas
- ✓ Disciplina na alocação de capital
- ✓ Eficiência operacional
- ✓ Fortalecimento da liquidez e da presença no mercado
- ✓ Atuação em conformidade com o Regulamento e a regulamentação aplicável

O plano de atuação será definido e desenvolvido após a conclusão da diligência, o acesso às informações do Fundo e a avaliação de seus ativos, contratos, obrigações e prestadores de serviços, considerando também as prioridades e percepções dos cotistas ao longo desse processo.

A Zagros acredita que sua experiência, capacidade de execução e profundo conhecimento do mercado imobiliário, combinados com uma relação próxima, transparente e construtiva com os cotistas, podem contribuir para a construção de um novo ciclo de geração de valor para o APXM11, sempre em benefício do Fundo e de seus investidores.

Relacionamento com Investidores
ri@zagroscapital.com.br

Site do Fundo GGRC11
www.ggrc11.com.br

Site do Fundo ZAGH11
www.zagh11.com.br

ZAGROS
CAPITAL

Rua Leopoldo Couto Magalhães, 822, 14º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
04542-000 - T.: 55 11 4369-6100

www.zagroscapital.com.br

Este documento foi produzido pela **Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.** com fins meramente informativos. Este material é de uso exclusivo do destinatário, não podendo ser reproduzido, copiado ou distribuído, sem prévia e expressa autorização da **Zagros Capital Gestão de Recursos S.A.** A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.