

Aos Cotistas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, CNPJ 52.446.271/0001-79

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.446.271/0001-79 (“Classe”), nos termos do regulamento e anexo da Classe (“Regulamento”) e do artigo 13 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), vem, por meio desta, convocar os cotistas da Classe (“Cotistas”) para participar da **assembleia especial extraordinária da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo §5º do artigo 76 da Resolução CVM 175 (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Autorizar a aquisição pela **APXR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, Praia do Suá, CEP 29052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 54.730.235/0001-68, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (“JUCEES”) sob o NIRE 32.203.306.241 (“Compradora”), sociedade controlada pela Classe, de 74,87% (setenta e quatro inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do capital social (“Cotas”) da sociedade denominada **ABMPARSPE 15 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Leocádia Pedra dos Santos, nº 115, sala 215, Enseada do Suá, CEP 29050-370, inscrita no CNPJ sob o nº 41.394.400/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEES sob o NIRE 32.202.742.438 (“Sociedade”), a qual é parcialmente detida pela proprietária e titular das Cotas, **ABMPARSPE 10 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, Praia do Suá, CEP 29052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 41.363.021/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEES sob o NIRE 32.202.741.342 (“Vendedora” e “Operação”), sendo a Vendedora uma sociedade controlada pelo Consultor Especializado (conforme definido no Regulamento da Classe) (“Ativo Conflitado”). A Operação se caracteriza como potencial conflito de interesses nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da

Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, visto que o Consultor Especializado figura como cotista da Vendedora. A pretensão de aquisição das Cotas da Sociedade pela Compradora (afiliada da Classe) tem por objeto a aquisição, indireta pela Classe e pela Compradora, e direta pela Sociedade, do domínio útil do imóvel de propriedade da União, localizado na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, situado na Rua Vitório Nunes da Motta, nº 160, Enseada do Suá, Vitória, Espírito Santo, matriculado sob o nº 84.077 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória, Estado do Espírito Santo ("Imóvel"), o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus. A Sociedade pretende participar do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário por meio de uma incorporação imobiliária no Imóvel, tendo como premissas que o empreendimento imobiliário terá destinação mista (residencial e comercial), composição de 1 (uma) torre com 40 (quarenta) pavimentos, com 8 (oito) a 12 (doze) unidades por andar, totalizando 380 (trezentas e oitenta) unidades autônomas e 521 (quinhentas e vinte e uma) vagas de garagem, com área média privativa de 189,85m²; bem como uma loja comercial no pavimento térreo, com área privativa total de 2.460m² (dois mil quatrocentos e sessenta metros quadrados).

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas} pela Classe

Com as aprovações, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 21 de maio de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma digital do BTG, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Para fins de validação de poderes, a Administradora poderá solicitar documentos que atestem a representação e validade do voto, dentre eles os seguintes documentos: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 28.737.771/0001-85 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Novas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Novas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administradora da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 06 de maio de 2024

Em atenção à Consulta Formal enviada em 06 de maio de 2024, aos Cotistas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 52.446.271/0001-79 ("Classe"), manifesto abaixo meu voto em relação à matéria colocada em deliberação, conforme abaixo:

1. Autorizar a aquisição pela **APXR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, Praia do Suá, CEP 29052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 54.730.235/0001-68, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo ("JUCEES") sob o NIRE 32.203.306.241 ("Compradora"), sociedade controlada pela Classe, de 74,87% (setenta e quatro inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do capital social ("Cotas") da sociedade denominada **ABMPARSPE 15 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Leocádia Pedra dos Santos, nº 115, sala 215, Enseada do Suá, CEP 29050-370, inscrita no CNPJ sob o nº 41.394.400/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEES sob o NIRE 32.202.742.438 ("Sociedade"), a qual é parcialmente detida pela proprietária e titular das Cotas, **ABMPARSPE 10 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, Praia do Suá, CEP 29052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 41.363.021/0001-59, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEES sob o NIRE 32.202.741.342 ("Vendedora" e "Operação"), sendo a Vendedora uma sociedade controlada pelo Consultor Especializado (conforme definido no Regulamento da Classe) ("Ativo Conflitado"). A Operação se caracteriza como potencial conflito de interesses nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, visto que o Consultor Especializado figura como cotista da Vendedora. A pretensão de aquisição das Cotas da Sociedade pela Compradora (afiliada da Classe) tem por objeto a aquisição, indireta pela Classe e pela Compradora, e direta pela Sociedade, do domínio útil do imóvel de propriedade da União, localizado na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, situado na Rua Vitória Nunes da Motta, nº 160, Enseada do Suá, Vitória, Espírito Santo, matriculado sob o nº 84.077 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Vitória, Estado do Espírito Santo ("Imóvel"), o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus. A Sociedade pretende participar do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário por meio de uma incorporação imobiliária no Imóvel, tendo como premissas que o empreendimento imobiliário terá destinação mista (residencial e comercial), composição de 1 (uma) torre com 40 (quarenta) pavimentos, com 8 (oito) a 12 (doze) unidades por andar, totalizando 380 (trezentas e oitenta) unidades autônomas e 521 (quinhentas e vinte e uma) vagas de garagem, com área média privativa de 189,85m², bem como uma loja comercial no pavimento térreo, com área privativa total de 2.460m² (dois mil quatrocentos e sessenta metros quadrados).

Voto:

- ☐ **SIM**, voto a favor da aquisição do Ativo Conflitado;
☐ **NÃO**, voto contra a aquisição do Ativo Conflitado;
☐ **Abstenho-me de votar**;
☐ **Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2024.

Assinatura

Nome do Cotista:
CPF/CNPJ: