



**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**

CNPJ nº 43.010.485/0001-07

A **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), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APEX MALLS – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 43.010.485/0001-07 (“Fundo”) e nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, resolve aprovar a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “2ª Emissão”), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das
Novas Cotas:**

A distribuição primária das Novas Cotas seguirá o rito de registro automático perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26, VII, “b”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente). As Novas Cotas serão admitidas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

Público-alvo:

Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do artigo 53 da Resolução CVM 160.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, e serão potencialmente destinados, sem ordem de prioridade, ao cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o pipeline indicado nos documentos da Oferta.



Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do Administrador, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 142.007.376,00 (cento e quarenta e dois milhões e sete mil e trezentos e setenta e seis reais) ("Valor Inicial da Oferta"), correspondente a até 1.472.800 (um milhão e quatrocentas e setenta e duas mil e oitocentas) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão:

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), valor este fixado considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Taxa de Distribuição Primária:

Será cobrada dos subscritores das Novas Cotas o valor equivalente a 5,36% (cinco inteiros e trinta e seis centésimos) sobre o Preço de Emissão por cada Nova Cota subscrita, equivalente a R\$ 5,17 (cinco reais e dezessete centavos) por Nova Cota subscrita, cujos recursos serão utilizados para pagamento de determinados custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder e remuneração de assessoria financeira do Consultor do Fundo, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto a remuneração do Coordenador Líder, que deverá ser

arcada pelo Consultor Especializado em caso de insuficiência de recursos da Taxa de Distribuição Primária. O Fundo não arcará em hipótese alguma com custos relativos à contratação da Administradora ou do Consultor Especializado ou de instituições que sejam consideradas ligadas à Administradora, ao Gestor e ao Consultor Especializado, nos termos do entendimento constante do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Preço de Integralização:

Considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o preço a ser pago pelos subscritores das Novas Cotas quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 101,59 (cento e um reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota.

Direito de Preferência:

É assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início da Oferta ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

(i) Período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis para exercício junto ao escriturador das Cotas, e 9 (nove) dias úteis, para o exercício junto à B3, contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente);

(ii) Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data Base"); e

(iii) Percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência a ser divulgado pelo Administrador por meio de fato relevante, divulgado concomitantemente a este Ato. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número

inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Ressalvada a impossibilidade de aquisição de frações de Cotas, não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

(iv) Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência: Não haverá abertura de período para exercício de direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência.

(v) Negociação: Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, observados os prazos e procedimentos do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Novas Cotas Adicionais:

Não será admitido pelo Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional ou de lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM nº 160.

Distribuição Parcial e Valor Mínimo da Emissão:

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que atingido Valor Mínimo da Emissão, ou seja, 14.728 (quatorze mil e setecentas e vinte e oito) cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.420.073,76 (um milhão e quatrocentos e vinte mil e sessenta e três reais e setenta e seis centavos).

Caso não seja atingida o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Qualificados e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência,

acrescidos dos respectivos Investimentos Temporários (conforme definido no Prospecto), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador, na forma do art. 73, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

Período de Colocação:

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Colocação").

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nas datas de liquidação do junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador.

Investimento Mínimo por Investidor

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Qualificado, exceto pelo Preço de Integralização, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro.

Limitações à negociação

As Cotas subscritas no âmbito da Nova Emissão, somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorridos 6 (seis) meses, nos termos do Art. 86, inciso II, alíneas "a" e "b" da Resolução CVM 160.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM