

APEX MALLS

APXM11

Informativo Mensal



Documento Confidencial

Informativo Mensal

Dividendo

R\$ 709.765,20

Agosto, 2025

Cota Patrimonial

R\$ 123,43

Patrimônio Líquido

R\$ 349.190,14

Indicadores referentes ao fechamento de Agosto, 2025

> Informações Gerais do Fundo

Nome do Fundo	Código de Negociação (B3)	CNPJ	Início do Fundo
Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade	APXM11	43.010.485/0001-07	30/11/2022
Cotas Emitidas	Público-Alvo	Prazo de Duração	Tipo de Gestão
2.829.142	Público Geral	Indeterminado	Ativa
Classificação ANBIMA	Taxa de Administração	Taxa de Gestão	Taxa de Performance
Gestão Ativa	0,2% a.a. sobre Patrimônio Líquido	0,24% a.a. sobre Patrimônio Líquido	N.A.
Auditor	Administrador / Escriturador	Gestor	Consultor Imobiliário
PwC	BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM	BRM Carbyne Gestão de Recursos LTDA	Apex nazca Investimentos e Participações LTDA

> Objetivo do Fundo

> Aquisição de participações em shoppings centers, de modo a obter renda com aluguéis e ganho de capital de longo prazo. Os shoppings centers oferecem uma estabilidade e previsibilidade de receita notáveis devido aos contratos de longo prazo firmados com os lojistas.

> Tese de Investimento

> A estratégia de investimento concentra-se em participações minoritárias relevantes em ativos que são considerados únicos nos mercados regionais brasileiros, com destaque para ES, PR e SC, que conciliam controle e gestão familiar, visão de longo prazo e são dominantes em localizações que apresentam crescimento econômico consistente acima da média nacional.

> Portfólio

Shopping Vitória



Catuaí Shopping Cascavel



Ano de Inauguração	ABL
1993	43.326,05
Número de Lojas	Âncoras
317	7

Ano de Inauguração	ABL
2024	42.260,67
Número de Lojas	Âncoras
270	8

Salas de Cinema

Estacionamentos

2.200 Vagas

6

5

1.500 Vagas

› Destaques Gerais

- Destaque dos Shoppings

- › Localizado em uma área nobre da Grande Vitória, o **Shopping Vitória** mantém uma trajetória sólida e consistente em seus resultados.
- › No período de **janeiro/25 a agosto/25**, o empreendimento recebeu uma **média mensal de 751 mil visitantes**, consolidando-se como um dos principais polos comerciais do estado. **Durante o mesmo intervalo, as vendas mensais atingiram R\$ 87,13 milhões**, reforçando o bom desempenho do ativo.
- › A **taxa média de ocupação** do **Shopping Vitória** entre **janeiro/25 e agosto/25** foi de **91,9%**, demonstrando estabilidade e equilíbrio entre oferta e demanda.
- › **No mesmo período**, o **Shopping Vitória** manteve uma **margin NOI média de 89,15%**, evidenciando eficiência operacional e capacidade consistente de geração de caixa.
- › Desde sua aquisição, o empreendimento **acumula valorização de 18,25%**, alcançando **valor patrimonial de R\$ 171,41 milhões** – resultado que confirma sua solidez e capacidade de criação de valor ao longo do tempo.
- › O **Shopping Catuaí**, localizado em um estado com um alto nível de dinamismo econômico, segue em trajetória de expansão e consolidação, destacando-se como um ativo com alto potencial de crescimento.
- › **Entre janeiro/25 e agosto/25**, o shopping registrou **fluxo médio mensal de 323 mil visitantes**, reflexo do aumento contínuo de sua relevância regional. **No mesmo período, as vendas médias mensais foram de R\$ 27,51 milhões**, indicando avanço no desempenho comercial.
- › A **margin NOI média** referente ao período de **janeiro/25 a agosto/25** foi de **96,57%**, reforçando a consistência dos resultados e a maturação gradual do empreendimento.
- › **Nesse mesmo intervalo**, o **Shopping Catuaí** apresentou **taxa média de ocupação de 77%**, evidenciando espaço para crescimento e potencial adicional de valorização.
- › Desde sua aquisição, o **ativo acumula valorização patrimonial de 46,44%**, atingindo **R\$ 175,58 milhões em valor patrimonial**, o que demonstra a confiança do mercado em sua trajetória de crescimento.

- Destaques do Fundo

- › Em **agosto/25**, o **fundo registrou um valor patrimonial total de R\$ 349 milhões**. Desde a aquisição dos ativos, **acumula valorização patrimonial de 31,84%**, refletindo a qualidade do portfólio e a eficiência de gestão.
- › Ainda em **agosto/25**, a **cota patrimonial foi de R\$ 123,43**, o que representa um **retorno total acumulado de 37,08% desde o início**, considerando a valorização e os rendimentos distribuídos – **desempenho 0,74% superior ao CDI no mesmo período**.

SHOPPING VITÓRIA (2025)

> Destaques

- > No mês de **Agosto/25**, o resultado do **NOI** acumulado foi **7,72%** acima frente ao **orçamento**.
- > No mês de **Agosto/25**, o fluxo de pessoas foi de **765,85 mil**.
- > A taxa de ocupação em **Agosto/25** encontra-se em **91,3%**.
- > As vendas no mês de **Agosto/25** totalizaram um montante de **R\$ 92,94 mi**.
- > O Shopping Vitória está realizando às obras da nova **Ala Parque**, que contará com mais de **13 lojas de marcas nacionais e internacionais**, além de espaços de conveniência e gastronomia. A expansão será em direção ao Parque Cultural Reserva Vitória e incluiu o antigo ponto das Lojas Americanas. **Com investimento de R\$ 12 milhões, a obra deve gerar mais de 400 empregos**.

Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)		
R\$ 59.006,36	R\$ 63.941,24	8,36%
Orçado	Realizado	Variação
R\$ 48.789,71	R\$ 52.557,76	7,72%
Orçado	Realizado	Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)		
R\$ 10.450,86	R\$ 9.605,90	-8,09%
Orçado	Realizado	Variação
Repasso Total (R\$ Mil)		
R\$ 38.338,92	R\$ 42.951,86	12,03%
Orçado	Realizado	Variação
Repasso Fundo (R\$ Mil)		
R\$ 6.095,72	R\$ 6.503,10	6,68%
Orçado	Realizado	Variação

Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Agosto de 2025

> Performance Shopping Vitória (% Fundo)

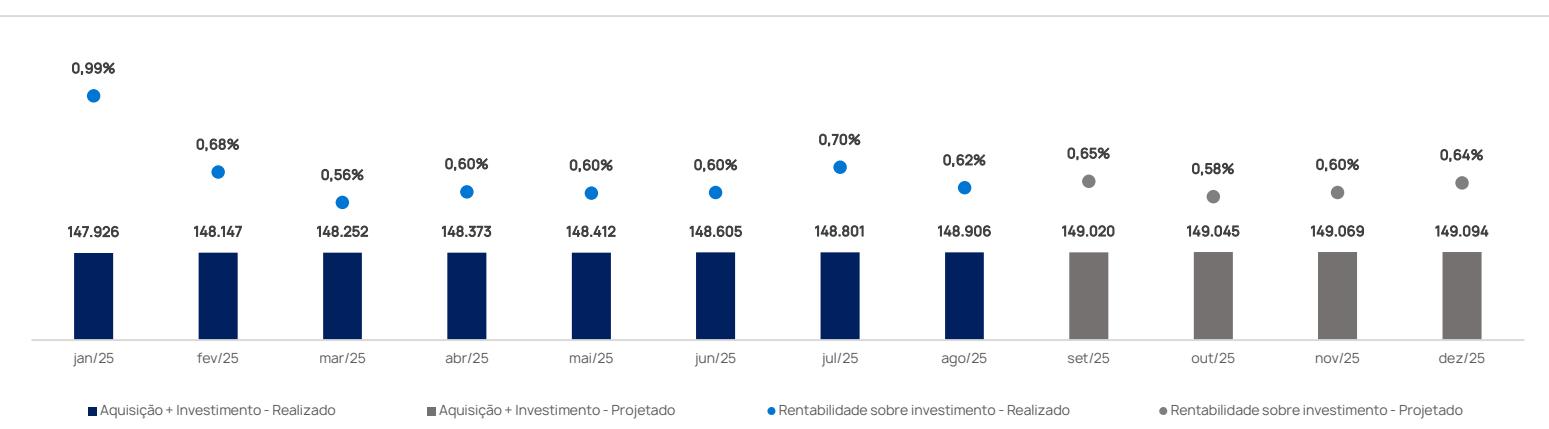
Investimento Acum. (Ago/25)	NOI (Jan/25 - Ago/25)	Repasso (jan/25 - Ago/25)	Rentabilidade sobre Investimento Projetado
R\$ 148.906.064,99	R\$ 7.961.498,46	R\$ 6.503.100,84	7,81% a.a.

Distribuição Total (R\$ Mil)



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo. A rentabilidade sobre o patrimônio (% a.a.) considera a projeção de resultados até 2025.

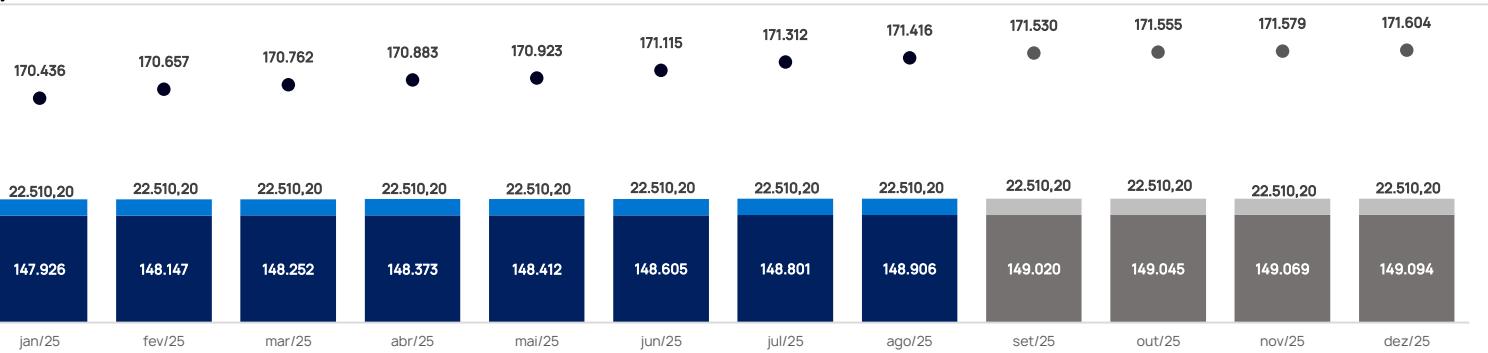
Rentabilidade sobre Investimento (%)



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

Patrimônio Dez/24	Invest. I Capex (Jan/25 - Ago/25)	Reavaliação	Patrimônio Ago/25	Variação Patrimonial %
R\$ 169.957.870,00	R\$ 1.458.397,62	R\$ 0,00	R\$ 171.416.267,62	0,86%

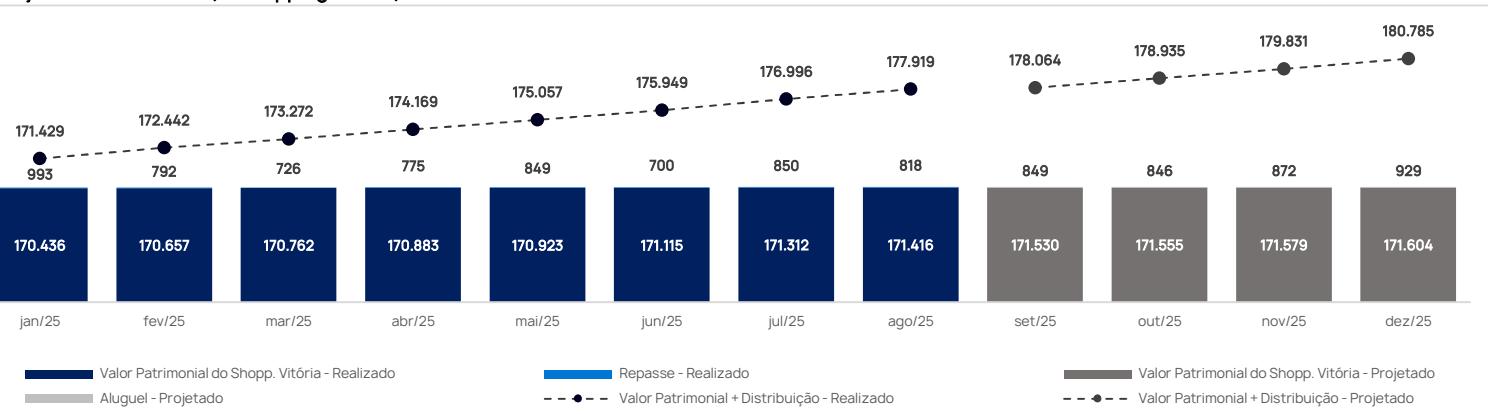
Evolução Patrimonial



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

Patrimônio Dez/24	Repasso (Jan/25 - Ago/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Ago/25 + Repasse	Valorização
R\$ 169.957.870,00	R\$ 6.503.100,84	R\$ 1.458.397,62	R\$ 177.919.368,46	4,68%

Valorização Bruta do Fundo (% Shopping Vitória)



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



CATUAÍ SHOPPING CASCABEL

> Destaques

> No mês de **Agosto/25**, o resultado acumulado do NOI foi de **R\$ 19,62 mi**.

> No mês de **Agosto/25** o fluxo de pessoas foi de **331,93 mil**.

> O shopping encerrou o mês de **Agosto/25**, com uma taxa de ocupação de **76,90%**.

> As vendas em **Agosto/25** totalizaram um montante de **R\$ 29,31 mi**.

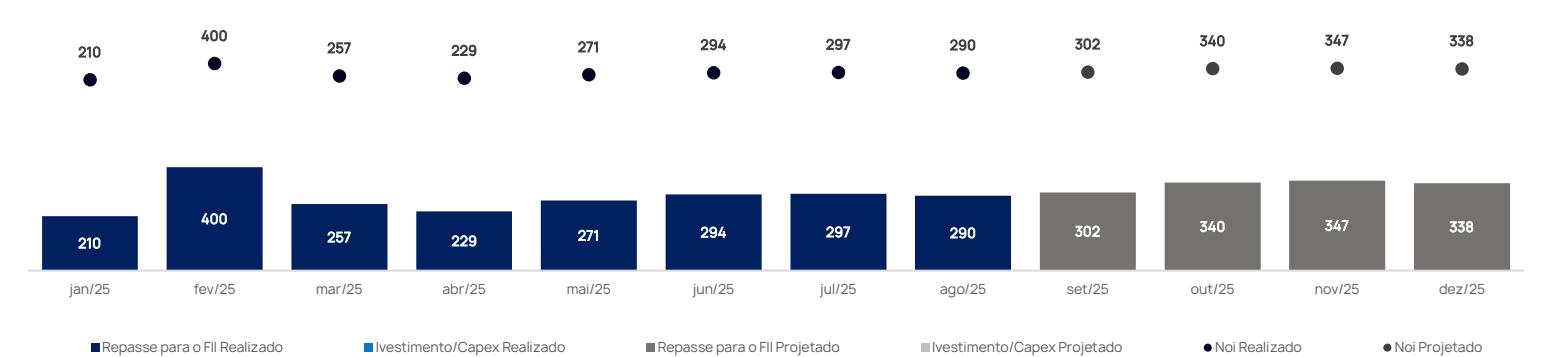
Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)		
R\$ 20.439,10	R\$ 20.302,89	-0,67%
Orçado	Realizado	Variação
NOI (R\$ Mil)		
R\$ 19.574,76	R\$ 19.629,00	0,28%
Orçado	Realizado	Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)		
R\$ -	R\$ -	0,00%
Orçado	Realizado	Variação
Repasso Total (R\$ Mil)		
R\$ 15.667,10	R\$ 15.645,00	-0,14%
Orçado	Realizado	Variação
Repasso Fundo (R\$ Mil)		
R\$ 2.350,14	R\$ 2.248,24	-4,34%
Orçado	Realizado	Variação

Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Agosto de 2025

> Performance Catuaí Shopping Cascavel (% Fundo)

Investimento Acum. (Ago/25)	NOI (Jan/25 - Ago/25)	Repasso (Jan/25 - Ago/25)	Rentabilidade sobre Investimento
R\$ 119.900.000,00	R\$ 2.248.242,51	R\$ 2.248.242,51	2,98% a.a.

Distribuição Total (R\$ Mil)



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

A rentabilidade sobre o patrimônio (% a.a.) considera a projeção de resultados até 2025

Rentabilidade sobre Investimento (%)



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

Patrimônio Dez/24	Invest. I Capex (Jan/25 - Ago/25)	Reavaliação	Patrimônio Ago/25	Variação Patrimonial %
R\$ 175.586.850,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 175.586.850,00	0,00%

Evolução Patrimonial



■ Aquisição + Investimento - Realizado ■ Valorização Patrimonial - Realizado ■ Aquisição + Investimento - Projetado ■ Valorização Patrimonial - Projetado ● Valor Patrimonial - Realizado ● Valor Patrimonial - Projetado

As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

Patrimônio Jan/25	Repassé (Jan/25 - Ago/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Ago/25 + Repasse	Valorização
R\$ 175.586.850,00	R\$ 2.248.242,51	R\$ 0,00	R\$ 177.835.092,51	1,28%

Valorização Bruta do Fundo (% Catuaí Shopping Cascavel)



■ Valor Patrimonial do Shopp. Catuaí - Realizado ■ Repasse - Realizado ■ Valor Patrimonial do Shopp. Catuaí - Projetado
■ Repasse - Projetado - - - - Valor Patrimonial + Distribuição - Realizado - - - - Valor Patrimonial + Distribuição - Projetado

As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



PERFORMANCE DO FUNDO (2025)

> Destaques

> Em **Agosto/25** foi distribuído o total de **R\$ 709.765** para os cotistas, referente ao resultado do Fundo do mês de **Junho/25**.

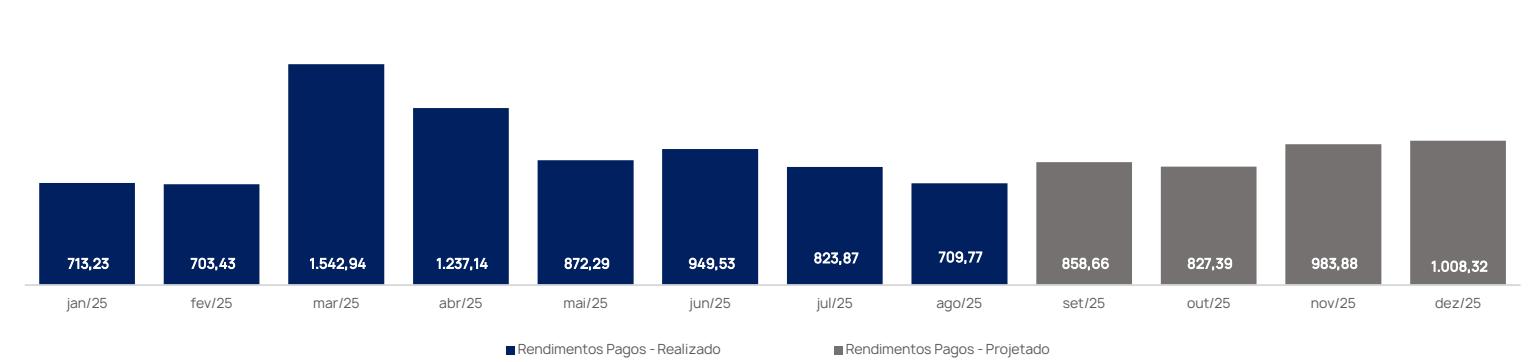
> Foi realizado no dia **24/09/2025 a distribuição de rendimentos** para os cotistas no valor de **R\$ 858.661**, equivalente a **R\$ 0,30/cota**. Referente ao resultado do fundo de **Julho/25**.

> O Fundo encerrou o mês de **Agosto/25** com um rendimento acumulado por cota de **R\$2,73**.

Rendimentos Pagos (R\$)	
R\$ 709.765,20	R\$ 7.552.177,77
Agosto de 2025	Acumulado 2025
Rendimentos por Cota (R\$)	
R\$ 0,25	R\$ 2,73
Agosto de 2025	Acumulado 2025
Rentabilidade sobre Patrimônio (%)	
0,20%	2,16%
Agosto de 2025	Acumulado 2025
Vol. de Negociações Médio Diário	
R\$ 108.091,29	R\$ 325.103,41
Agosto de 2025	Acumulado 2025
Valor da Cota (Jul 2025)	
R\$ 80,70	R\$ 123,43
Mercado	Patrimonial

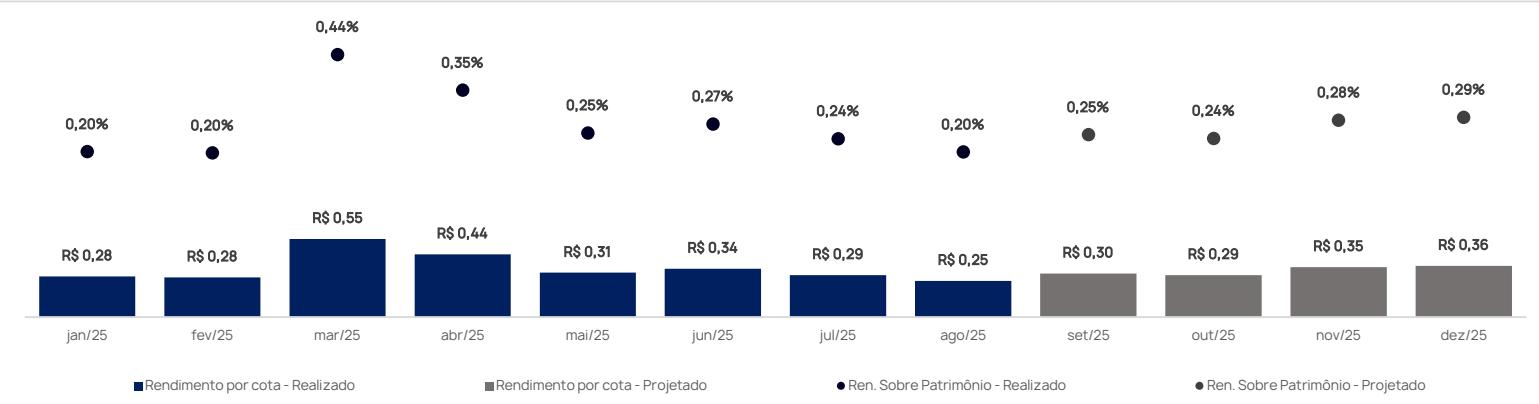
Rendimentos Pagos (Jan/25 - Ago/25)	Rendimento Total por Cota (Jan/25 - Ago/25)	Rentabilidade sobre Patrimônio
R\$ 7.552.177,77	R\$ 2,73	3,26% a.a.

Rendimentos Pagos (R\$ Mil)

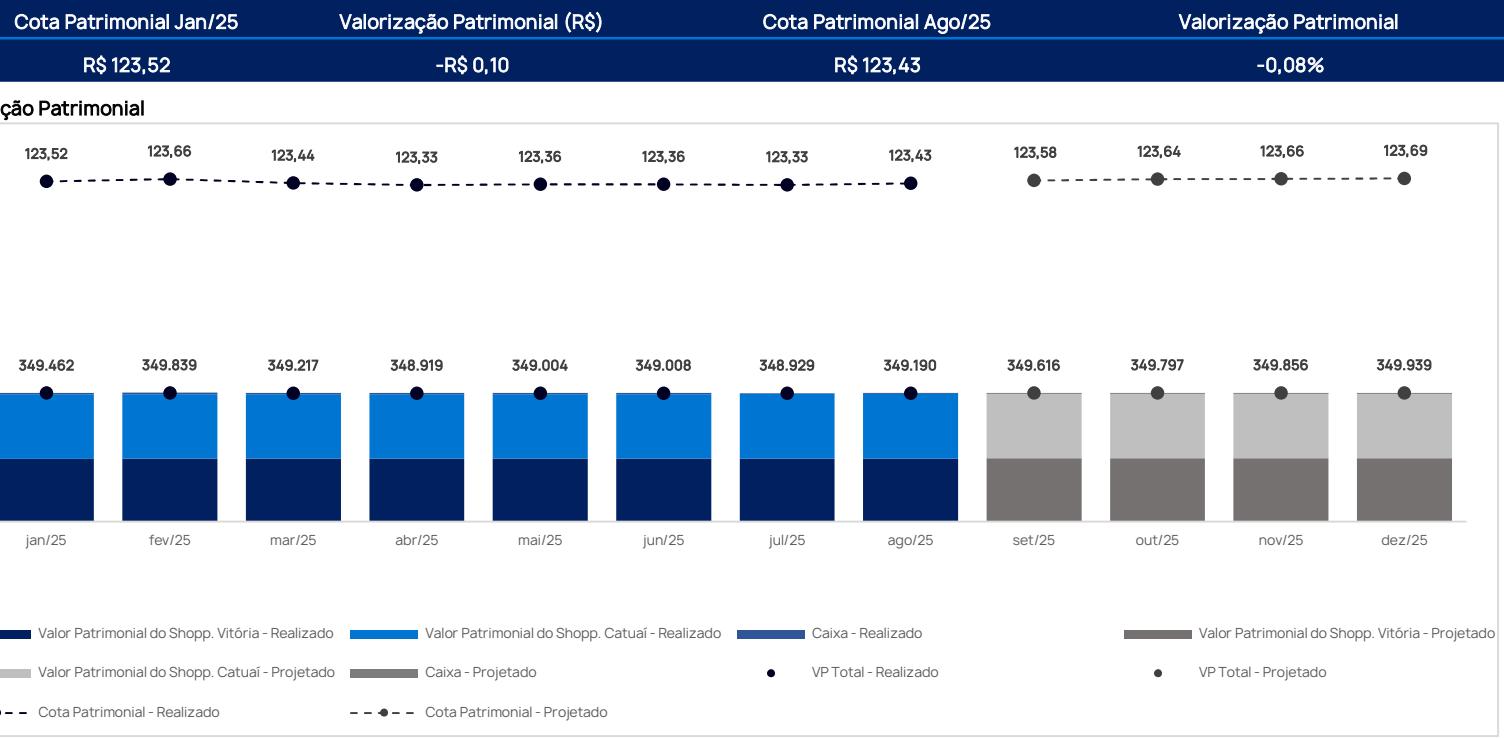


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo. A rentabilidade sobre o patrimônio (% a.a.) considera a projeção de resultados até 2025.

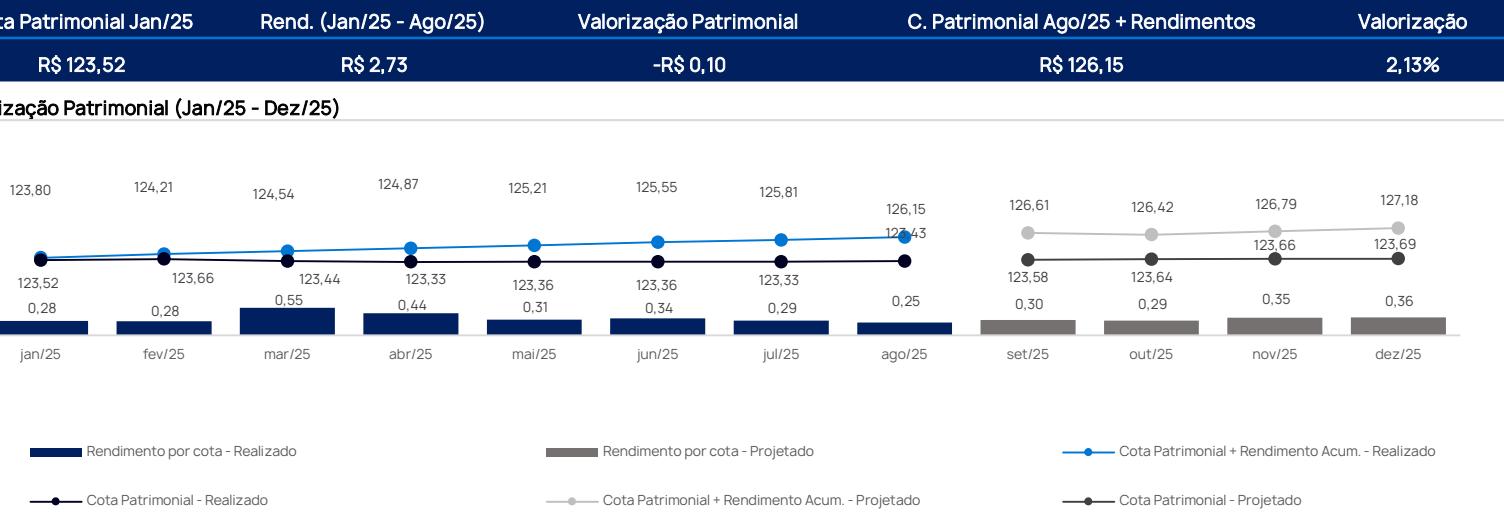
Rendimento por Cota (R\$) / Rentabilidade sobre Patrimônio (%)



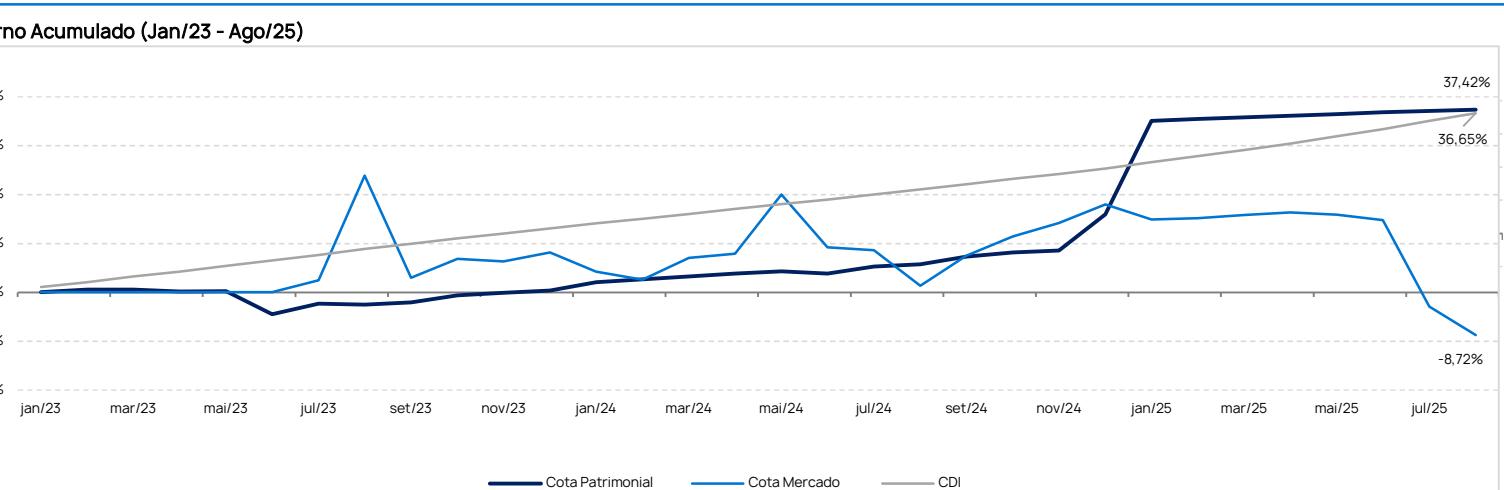
As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



Volume Total Negociado Ago/25

R\$ 2.269.917,08

Giro de Cotas Ago/25

0,93%

Volume Médio Mensal (Jan/25 - Ago/25)

R\$ 6.745.895,69



Valor da Cota Ponderado pelo Volume Negociado



> Fale Conosco

ANTÔNIA CHIEPPE FERRAÇO

Coordenadora de R.I
+55 (27) 99589-5963
ri@apexpartners.com.br

MARCELO MURAD

Diretor Geral de Real Estate
+55 (27) 99947-3207
muradm@apexpartners.com.br

MATEUS NEIVA

Diretor de Properties
+55 (27) 99944-3748
neivam@apexpartners.com.br