

APEX MALLS APXM11

Informativo Mensal



Documento Confidencial

Setembro, 2025

Informativo Mensal

Dividendo

Cota Patrimonial

Patrimônio Líquido

R\$ 858.661,44

R\$ 123,57

R\$ 349.599,82

Indicadores referentes ao fechamento de Setembro, 2025

> Informações Gerais do Fundo

Nome do Fundo Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário LTDA	Código de Negociação (B3) APXM11	CNPJ 43.010.485/0001-07	Início do Fundo 30/11/2022
Público-Alvo Público Geral	Prazo de Duração Indeterminado	Cotas Emitidas 2.829.142	Administrador / Escriturador BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM
Gestor BRM Carbyne Gestão de Recursos LTDA	Consultor Imobiliário Apex nazca Investimentos e Participações LTDA	Taxa de Gestão/Adm. 0,75% a.a. sobre Patrimônio Líquido	Taxa de Performance N.A.

> 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
Salas de Cinema	Estacionamentos
6	2.200 Vagas

Ano de Inauguração	ABL
2024	42.260,67
Número de Lojas	Âncoras
270	8
Salas de Cinema	Estacionamentos
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 setembro/25**, o empreendimento recebeu uma **média mensal de 748 mil visitantes**, consolidando-se como um dos principais polos comerciais do estado. **Durante o mesmo intervalo, as vendas mensais atingiram R\$ 87,14 milhões**, reforçando o bom desempenho do ativo.
- > A **taxa média de ocupação** do **Shopping Vitória** entre **janeiro/25 e setembro/25** foi de **91,9%**, demonstrando estabilidade e equilíbrio entre oferta e demanda.
- > **No mesmo período**, o Shopping Vitória manteve uma **margem NOI média de 88,66%**, evidenciando eficiência operacional e capacidade consistente de geração de caixa.
- > Desde sua aquisição, o empreendimento **acumula valorização de 18,54%**, alcançando **valor patrimonial de R\$ 171,84 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 setembro/25**, o shopping registrou **fluxo médio mensal de 321 mil visitantes**, reflexo do aumento contínuo de sua relevância regional. **No mesmo período, as vendas médias mensais foram de R\$ 27,98 milhões**, indicando avanço no desempenho comercial.
- > A **margem NOI média** referente ao período de **janeiro/25 a setembro/25** foi de **95,84%**, reforçando a consistência dos resultados e a maturação gradual do empreendimento.
- > **Nesse mesmo intervalo**, o Shopping Catuaí apresentou **taxa média de ocupação de 77,5%**, 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 **setembro/25**, o fundo registrou um **valor patrimonial total de R\$ 349 milhões**. Desde a aquisição dos ativos, **acumula valorização patrimonial de 31,99%**, refletindo a qualidade do portfólio e a eficiência de gestão.
- > Ainda em **setembro/25**, a **cota patrimonial foi de R\$ 123,57**, o que representa um **retorno total acumulado de 37,87% desde o início**.

SHOPPING VITÓRIA (2025)

> Destaques

- > No mês de **Setembro/25**, o resultado do **NOI acumulado** foi **7,86%** acima frente ao **orçamento**.
- > No mês de **Setembro/25**, o fluxo de pessoas foi de **719,83 mil**.
- > A taxa de ocupação em **Setembro/25** encontra-se em **91,4%**. Esse resultado ainda é um reflexo do encerramento das operações da lojas americas.
- > As vendas no mês de **Setembro/25** totalizaram um montante de **R\$ 87,26 mi**.
- > No mês de **Setembro/25**, o Shopping Vitória recebeu quatro novas operações, **com a inauguração das lojas iPlace, Goldko, Havanna e Sacada**.
- > **O Shopping irá inaugurar no dia 30/10 a Ala Parque** . Com contratos já assinados com **Lez a Lez, LIVE!, My Place e Sephora**, a inauguração da nova ala deve impulsionar a taxa de ocupação gradualmente e reforçar a atratividade do empreendimento.
- > Ao final do exercício de **2023**, foi elaborado o **laudo de reavaliação** do **Shopping Vitória** pela **Binswanger**, indicando uma **valorização de 0,86%**, o que representou um **acréscimo de R\$ 1.250.162** em relação ao valor inicial do ativo.
- > No encerramento de **2024**, uma **nova reavaliação**, também conduzida pela **Binswanger**, apontou uma **valorização adicional de 14,42%** correspondende a **cerca de R\$ 21.260.40**
- > Assim, nos últimos 2 anos, o empreendimento já acumula uma **valorização patrimonial consolidada de 15,28%**, **equivalente a um montante de R\$ 22,51 milhões** , refletindo a qualidade do ativo e a boa performance operacional do shopping.

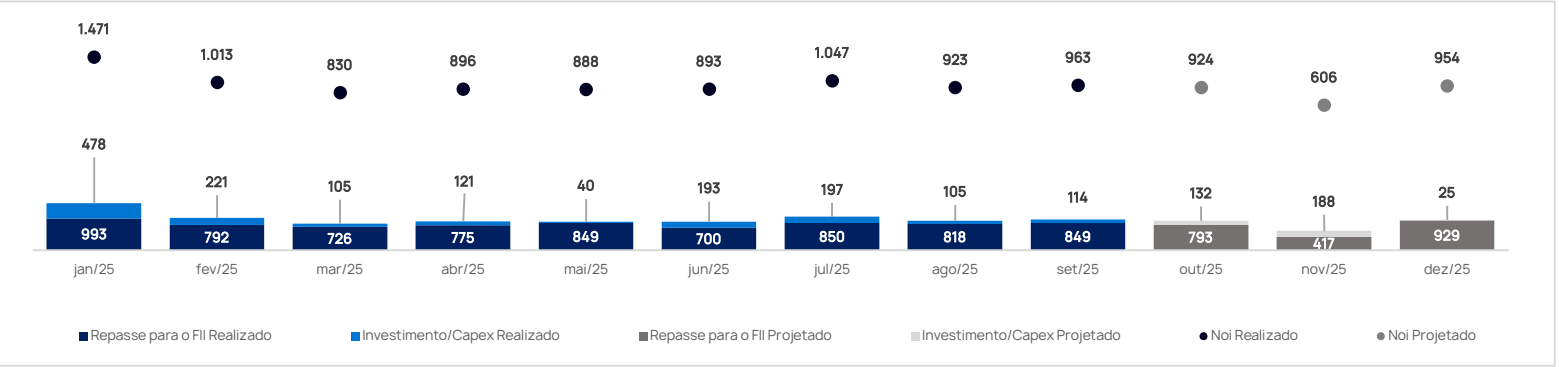
Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)				
R\$	66.099,90	R\$	72.095,81	9,07%
	Orçado		Realizado	Variação
NOI (R\$ Mil)				
R\$	54.623,23	R\$	58.914,81	7,86%
	Orçado		Realizado	Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)				
R\$	10.850,86	R\$	10.354,34	-4,58%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassse Total (R\$ Mil)				
R\$	43.751,44	R\$	48.560,47	10,99%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassse Fundo (R\$ Mil)				
R\$	6.944,78	R\$	7.352,54	5,87%
	Orçado		Realizado	Variação

Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Setembro de 2025

> Performance Shopping Vitória (% Fundo)

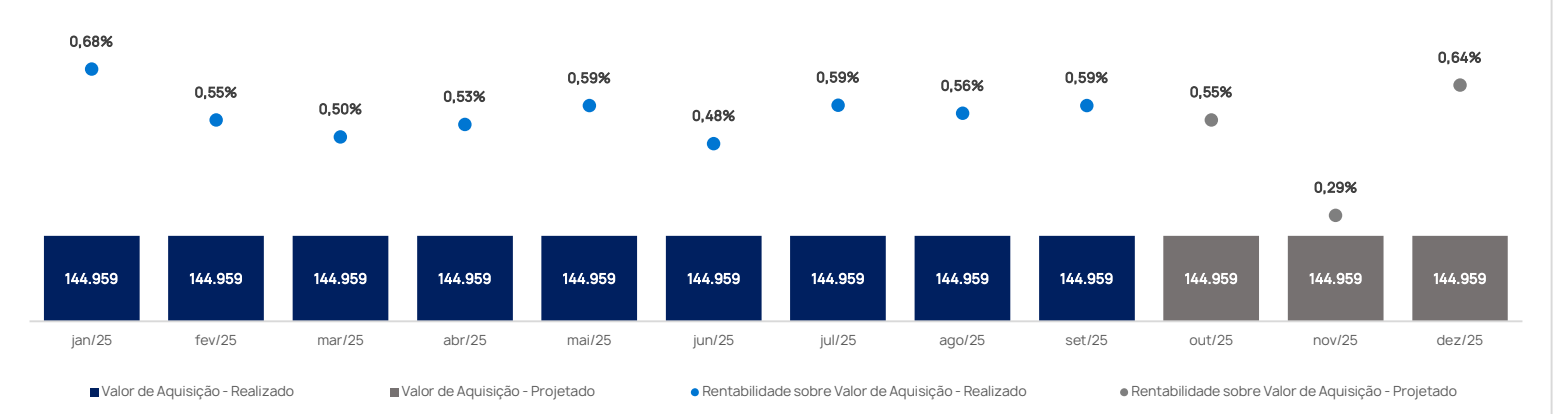
Valor de Aquisição	NOI (Jan/25 - Set/25)	Repassse (Jan/25 - Set/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Set/25)
R\$ 144.958.837,18	R\$ 8.924.781,94	R\$ 7.352.537,94	6,82% a.a.

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

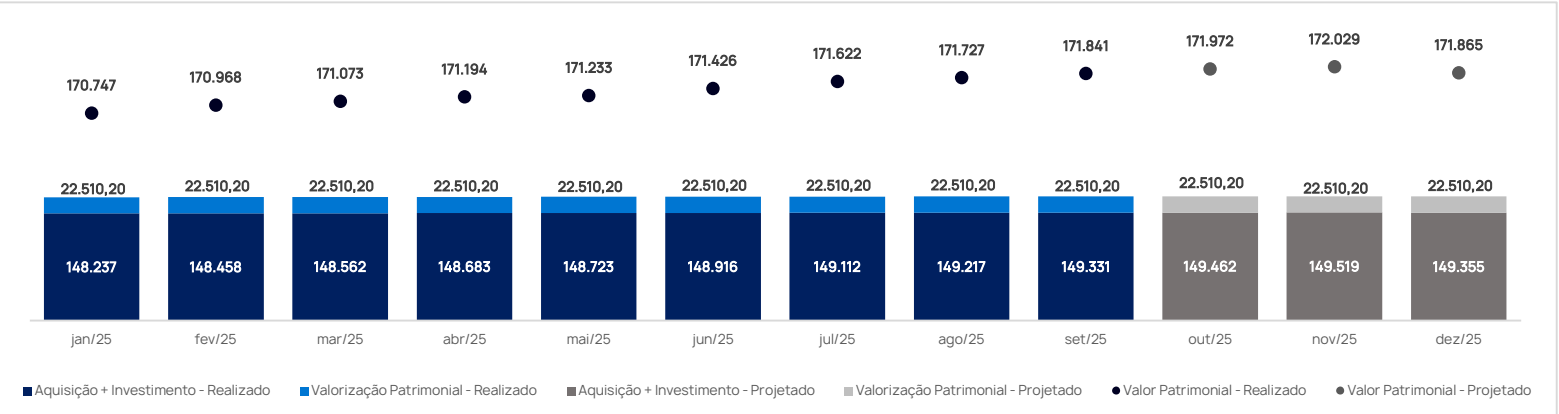
Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%)



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 - Set/25)	Reavaliação	Patrimônio Set/25	Variação Patrimonial %
R\$ 170.268.564,95	R\$ 1.572.244,00	R\$ 0,00	R\$ 171.840.808,95	0,92%

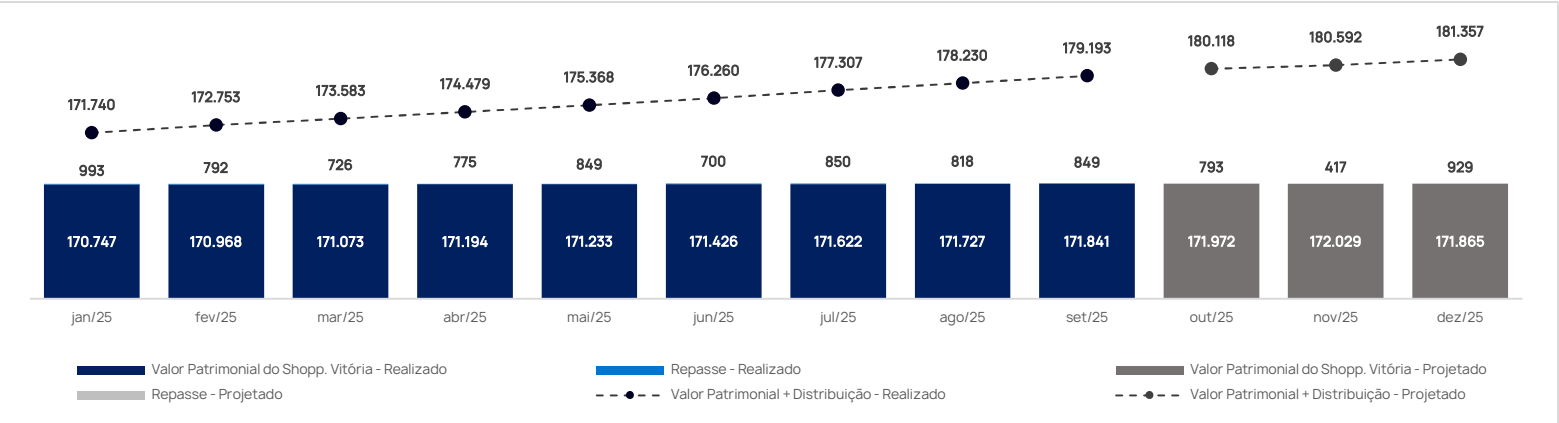
Evolução Patrimonial



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

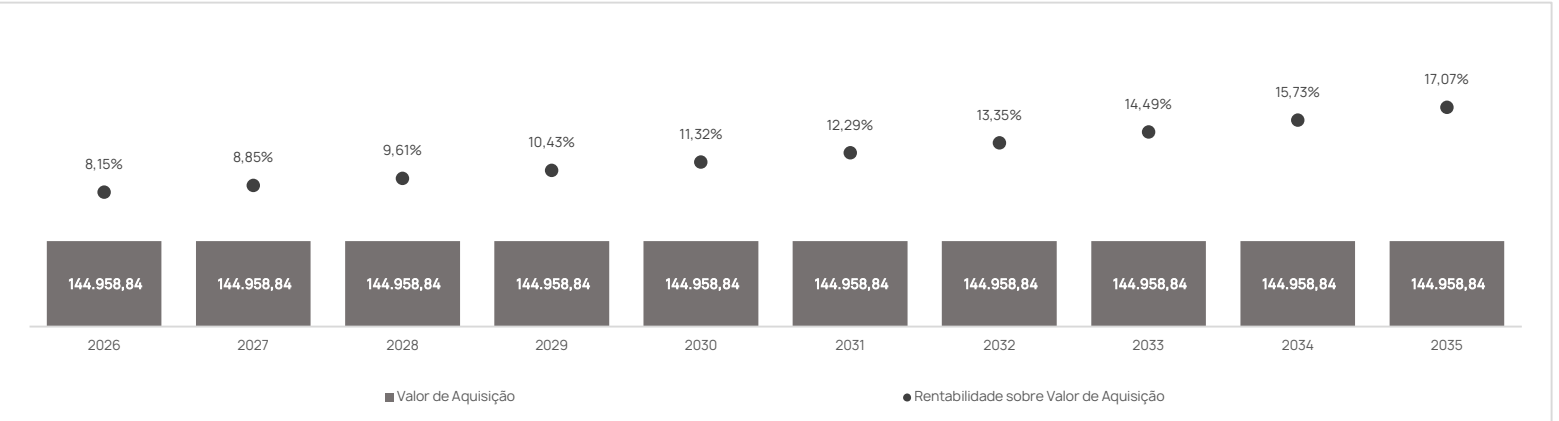
Patrimônio Dez/24	Repasse (Jan/25 - Set/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Set/25 + Repasse	Valorização
R\$ 170.268.564,95	R\$ 7.352.537,94	R\$ 1.572.244,00	R\$ 179.193.346,89	5,24%

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.

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - 10 anos



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 CASCAVEL

> Destaques

- > No mês de **Setembro/25**, o resultado acumulado do NOI foi de **R\$ 21,91 mi.**
- > No mês de **Setembro/25** o fluxo de pessoas foi de **310,35 mil.**
- > O Shopping encerrou o mês de **Setembro/25**, com uma taxa de ocupação de **78,35%.**
- > As vendas em **Setembro/25** totalizaram um montante de **R\$ 25,97 mi.**
- > No mês de **setembro/25**, foram assinados dois novos contratos com as marcas **Vivara Life e Havaianas.**
- > O Shopping Catuaí passou por **reavaliação patrimonial** ao **final do exercício de 2024**, realizada pela **Binswanger**, que apontou uma **valorização total de R\$ 55,7 milhões**. Esse montante contempla tanto a **valorização do empreendimento quanto do terreno**, refletindo uma **valorização de 46,44%** em relação ao valor contábil anterior. O resultado reforça a atratividade e o potencial de crescimento do ativo, sustentados pela localização estratégica e pela performance operacional consistente do shopping.

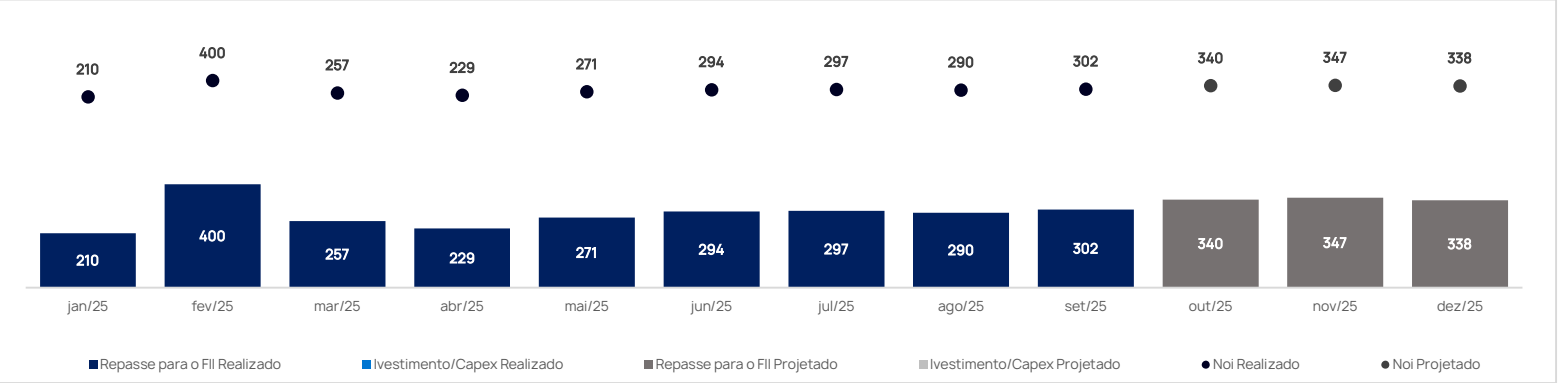
Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)					
R\$	22.799,10	R\$	22.927,36	0,56%	
Orçado		Realizado		Variação	
NOI (R\$ Mil)					
R\$	21.821,72	R\$	21.991,89	0,78%	
Orçado		Realizado		Variação	
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)					
R\$	-	R\$	-	0,00%	
Orçado		Realizado		Variação	
Repasse Total (R\$ Mil)					
R\$	17.463,53	R\$	17.560,00	0,55%	
Orçado		Realizado		Variação	
Repasse Fundo (R\$ Mil)					
R\$	2.619,59	R\$	2.549,79	-2,66%	
Orçado		Realizado		Variação	

Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Setembro de 2025

> Performance Catuaí Shopping Cascavel (% Fundo)

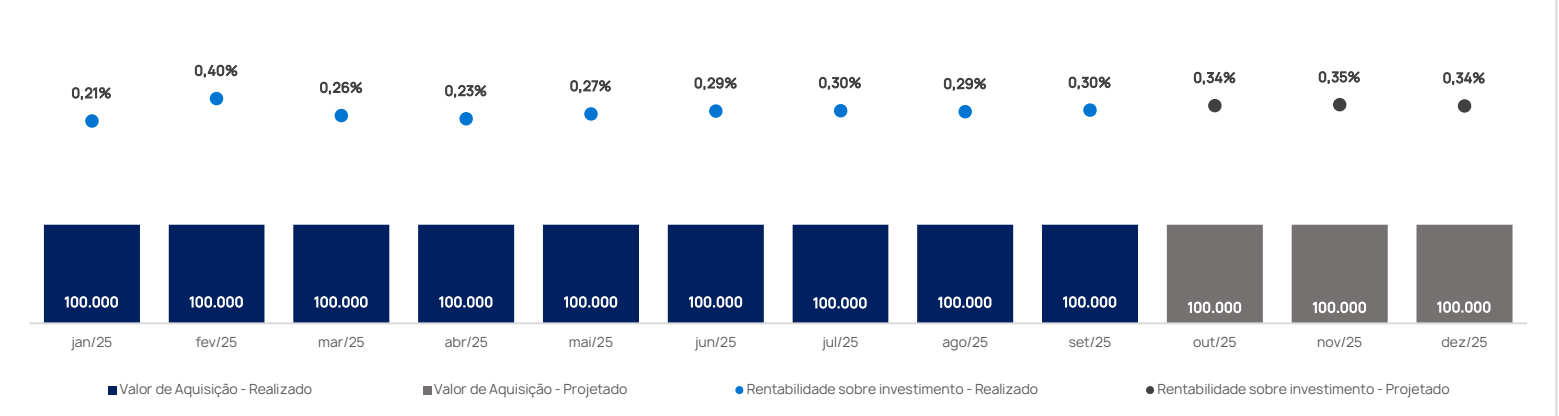
Valor de Aquisição - Shopping	NOI (Jan/25 - Set/25)	Repasse (Jan/25 - Set/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Set/25)
R\$ 100.000.000,00	R\$ 2.549.787,51	R\$ 2.549.787,51	3,41% a.a.

Distribuição Total (R\$ Mil) - Shopping



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

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - Shopping



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

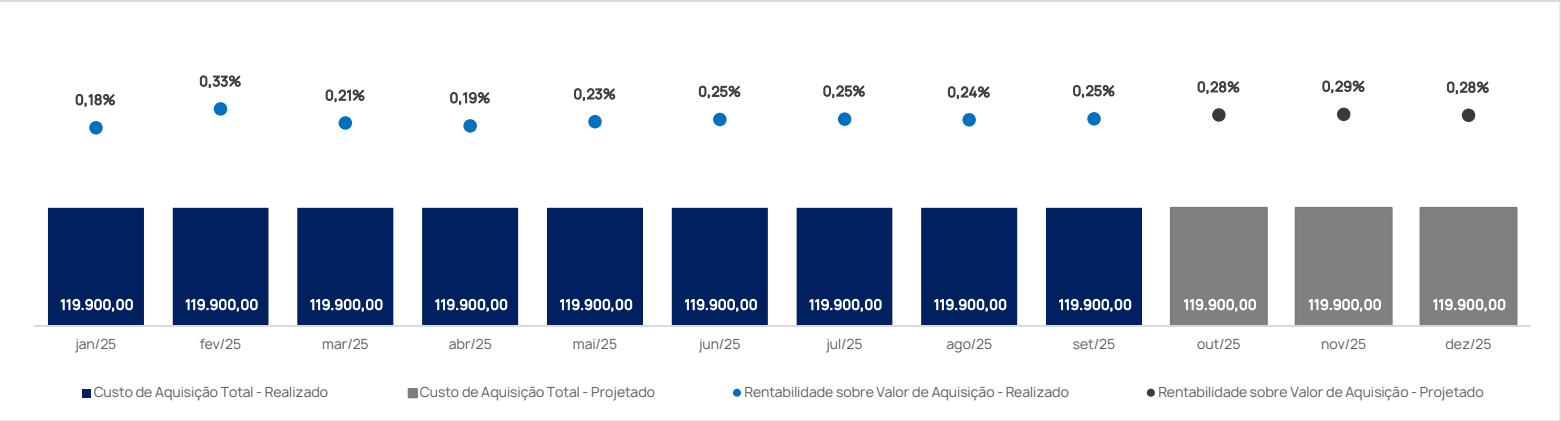
Valor de Aquisição - Terreno	NOI (Jan/25 - Set/25)	Repasse (Jan/25 - Set/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Set/25)
R\$ 19.900.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00%

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - Terreno



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

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - Consolidado

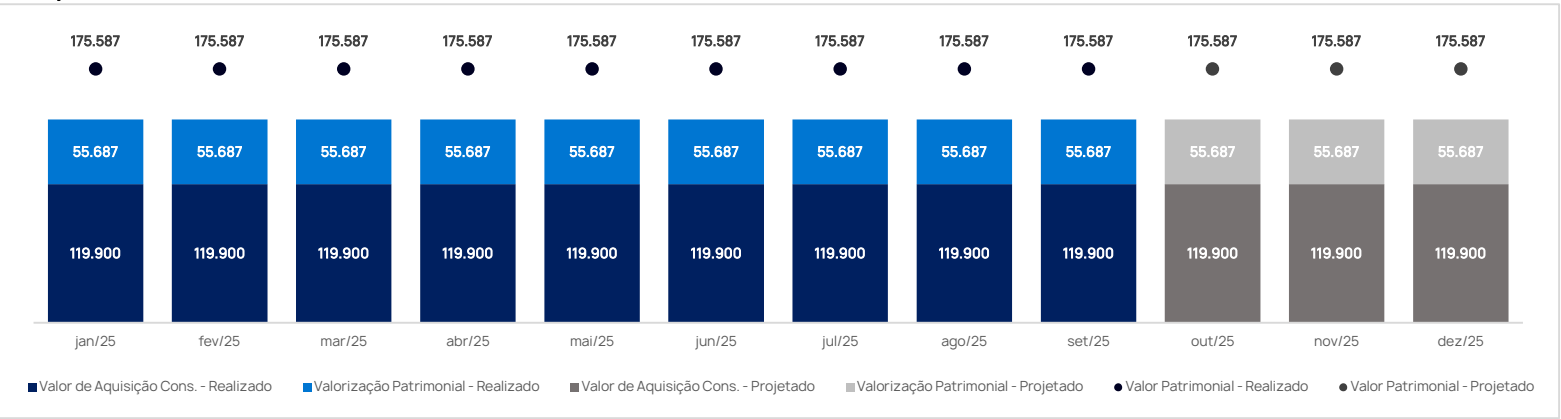


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

A rentabilidade apresentada no gráfico acima já incorpora os rendimentos referentes ao terreno.

Patrimônio Dez/24	Invest. I Capex (Jan/25 - Set/25)	Reavaliação	Patrimônio Set/25	Variação Patrimonial %
R\$ 175.586.845,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 175.586.845,00	0,00%

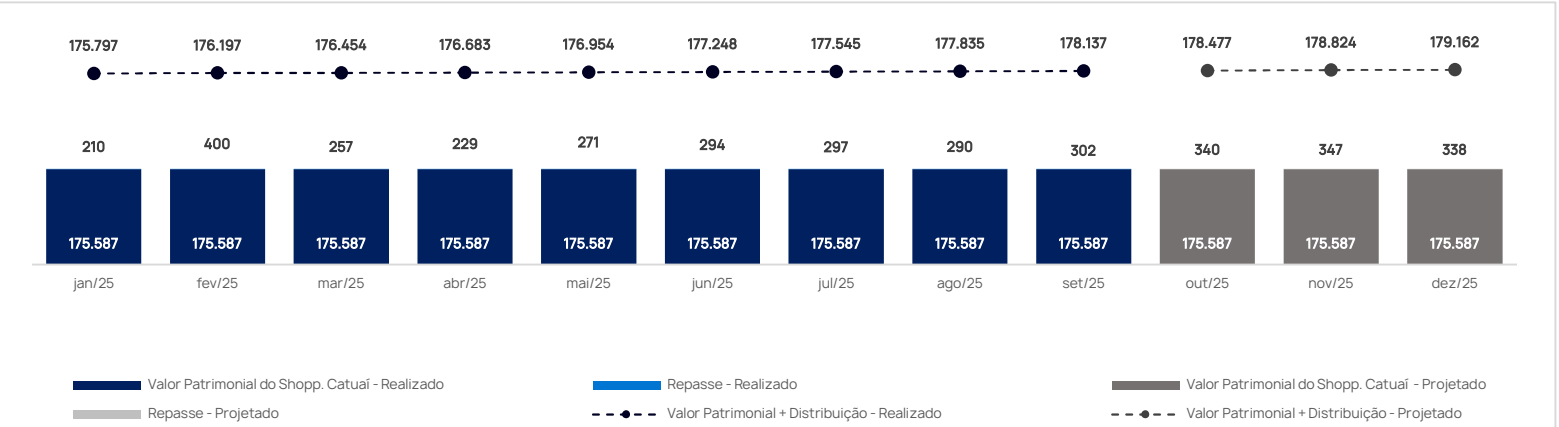
Evolução Patrimonial



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

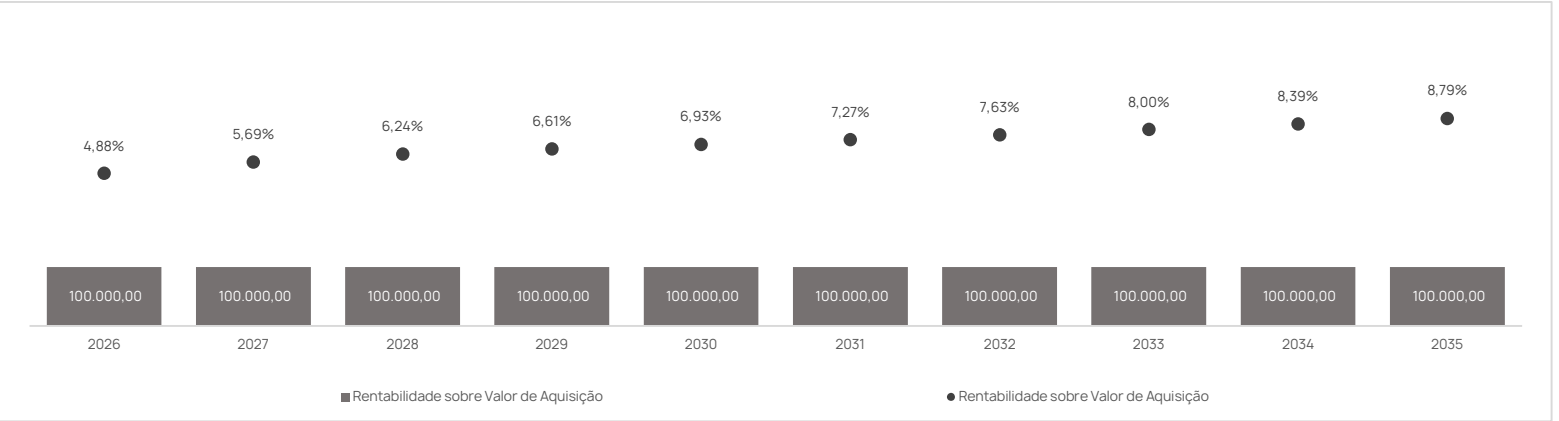
Patrimônio Jan/25	Repasse (Jan/25 - Set/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Set/25 + Repasse	Valorização
R\$ 175.586.845,00	R\$ 2.549.787,51	R\$ 0,00	R\$ 178.136.632,51	1,45%

Valorização Bruta do Fundo (% Catuaí Shopping Cascavel)



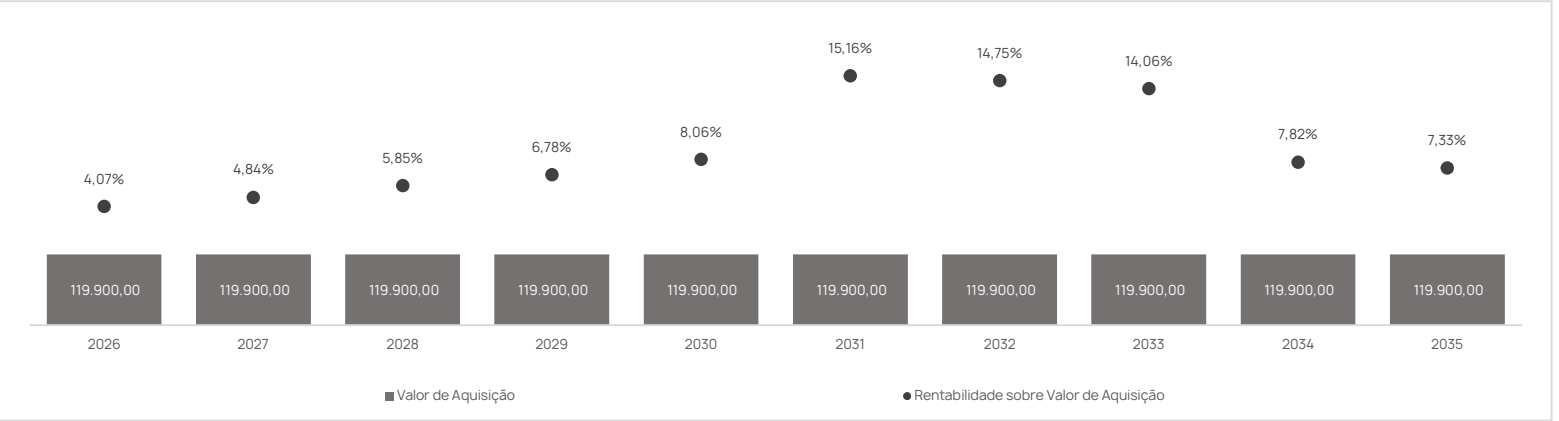
As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - 10 anos (Shopping)



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

Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - 10 anos (Consolidado)



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 projeção acima, referente aos 10 anos de retorno do ativo, incorpora os rendimentos referentes às receitas de incorporação do terreno.

PERFORMANCE DO FUNDO (2025)

> Destaques

> Em **Setembro/25** foi distribuído o total de **R\$ 858.661** para os cotistas, referente ao resultado do Fundo do mês de **Julho/25**.

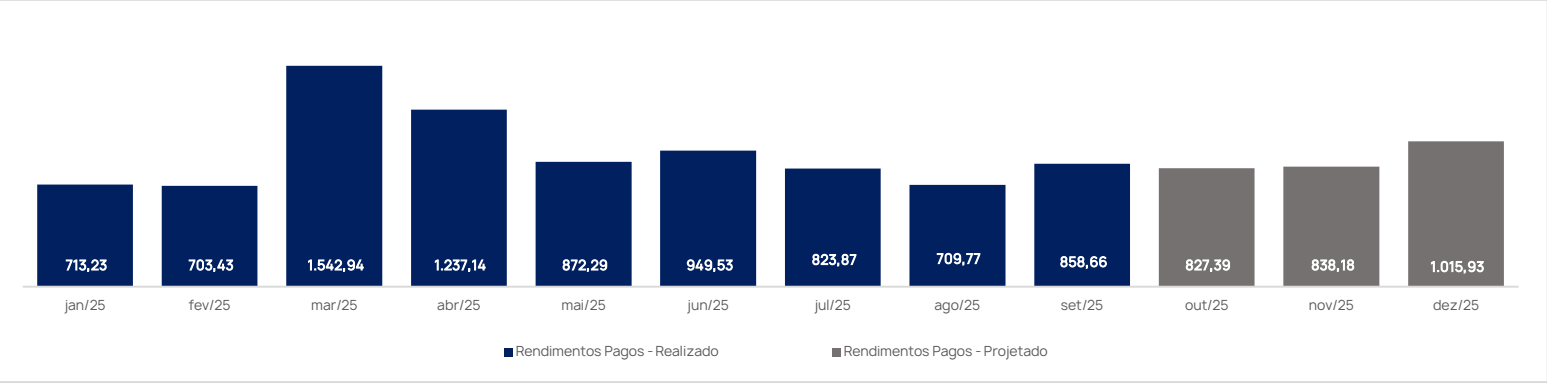
> Foi realizado no dia **24/10/2025 a distribuição de rendimentos** para os cotistas no valor de **R\$ 827.391**, equivalente a **R\$ 0,29/cota**. Referente ao resultado do fundo de **Agosto/25**.

> O Fundo encerrou o mês de **Setembro/25 com um rendimento acumulado por cota de R\$3,03**.

Rendimentos Pagos (R\$)	
R\$ 858.661,44	R\$ 8.410.839,21
Setembro de 2025	Acumulado 2025
Rendimentos por Cota (R\$)	
R\$ 0,30	R\$ 3,03
Setembro de 2025	Acumulado 2025
Rentabilidade sobre Patrimônio (%)	
0,30%	3,01%
Setembro de 2025	Acumulado 2025
Vol. de Negociações Médio Diário	
R\$ 46.710,41	R\$ 291.406,14
Setembro de 2025	Acumulado 2025
Valor da Cota (Set 2025)	
R\$ 82,01	R\$ 123,57
Mercado	Patrimonial

Valor Investido	Rendimentos Pagos (Jan/25 - Set/25)	Rentabilidade (Jan/25 - Set/25)
R\$ 284.614.135,78	R\$ 8.410.839,21	3,96% a.a.

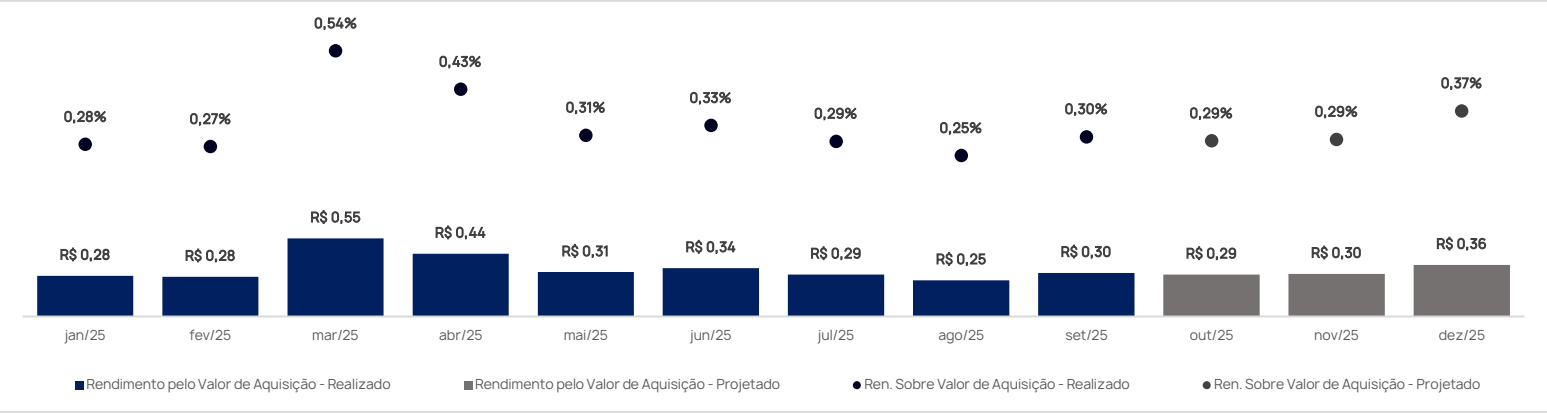
Rendimentos Pagos (R\$ Mil)



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

A rentabilidade reflete os custos e as despesas acumulados do fundo até a data deste fechamento.

Rendimento por Cota (R\$) / Ren.sobre Valor de aquisição dos ativos (%)

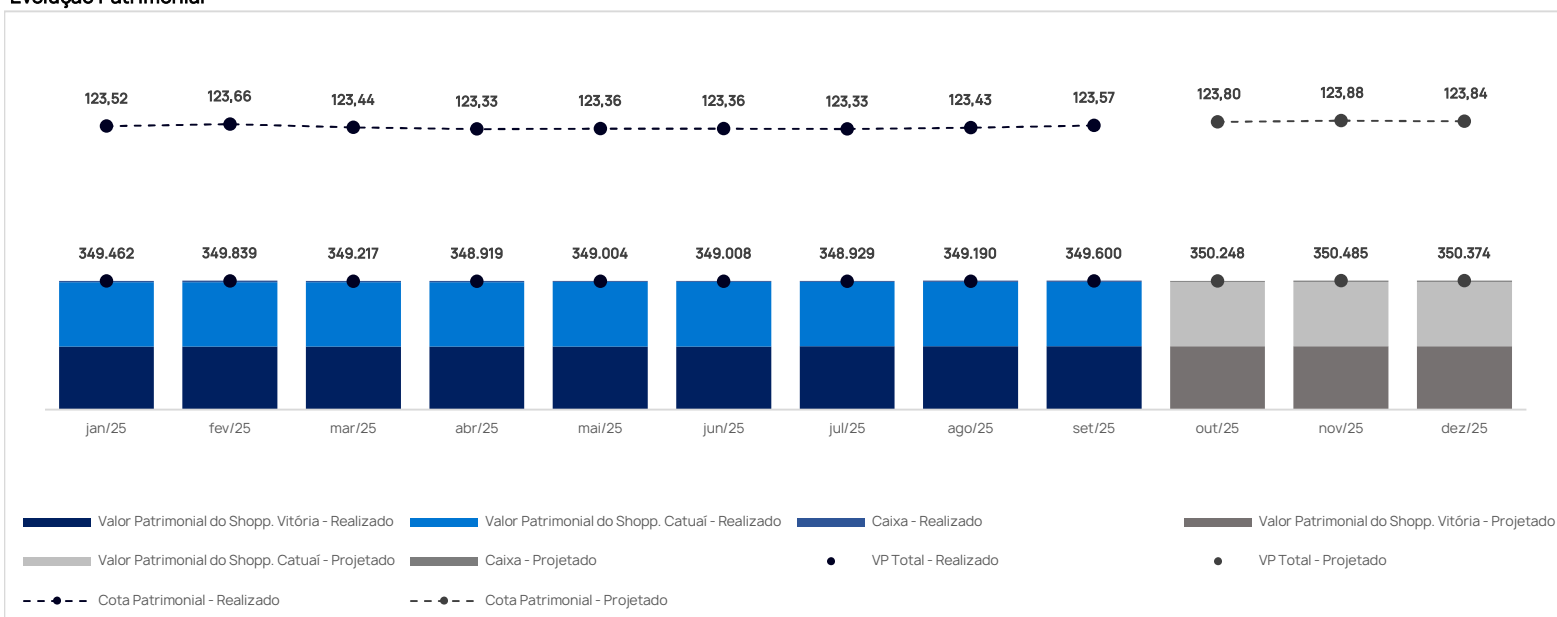


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

P/VPA	Dividendo Yield	Nº de Cotas	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	Rent./Valor de Mercado	Rent./Valor de Patrimonial
0,66	0,37%	2.829.142	232.017.935	349.599.818	4,78%	3,17%

Cota Média de Aquisição	Valorização Patrimonial (R\$)	Cota Patrimonial Set/25	Valorização Patrimonial
R\$ 100,60	R\$ 22,97	R\$ 123,57	22,83%

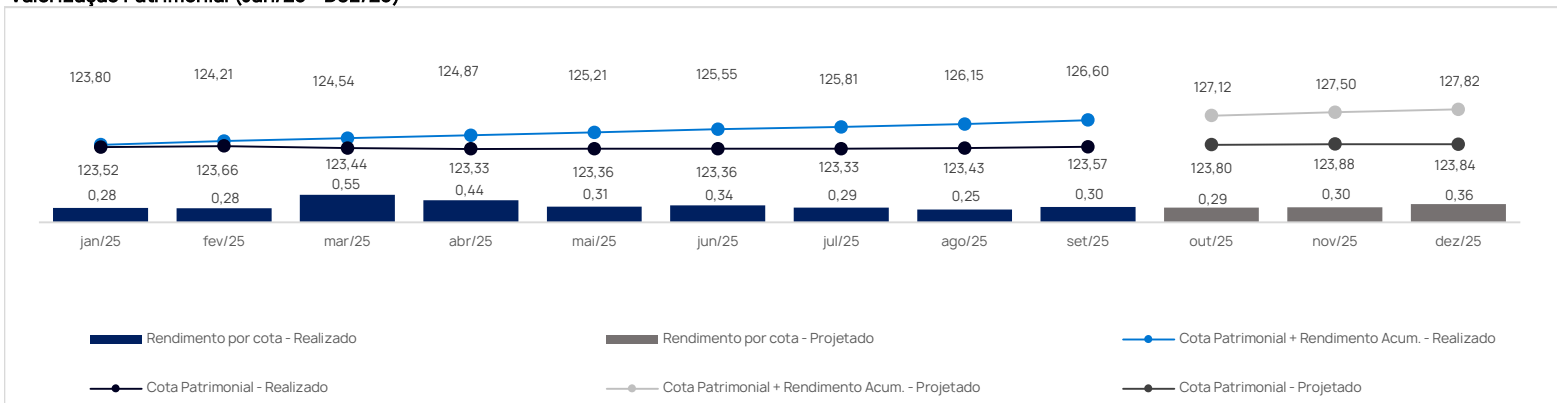
Evolução Patrimonial



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

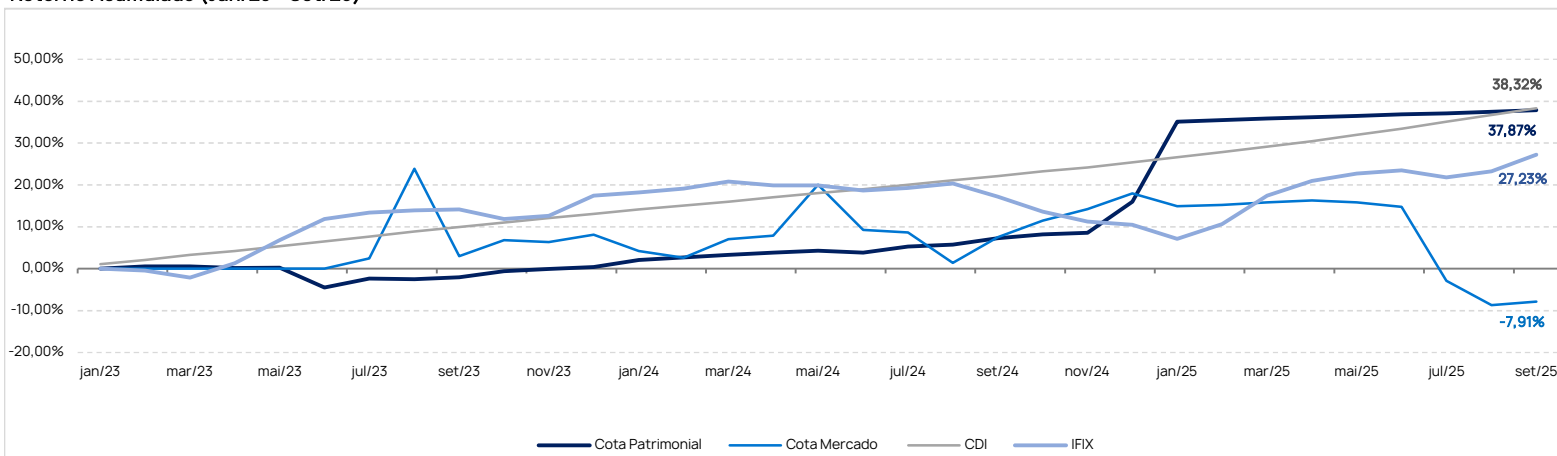
Cota Média de Aquisição	Rend. (Jan/25 - Set/25)	Valorização Patrimonial	C. Média de Aquis. + Rendimentos	Valorização
R\$ 100,60	R\$ 3,03	R\$ 22,97	R\$ 126,60	25,84%

Valorização Patrimonial (Jan/25 - Dez/25)



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

Retorno Acumulado (Jan/23 - Set/25)



Volume Total Negociado Set/25

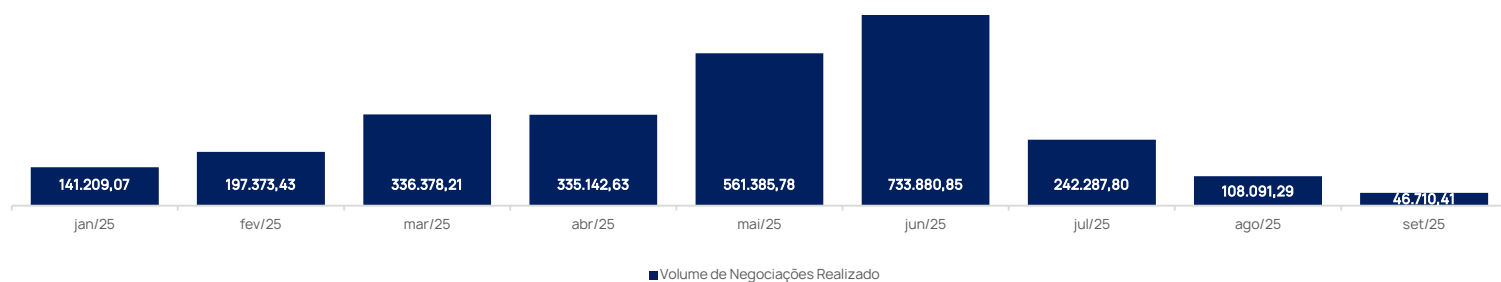
Giro de Cotas Set/25

Volume Média Mensal (Jan/25 - Set/25)

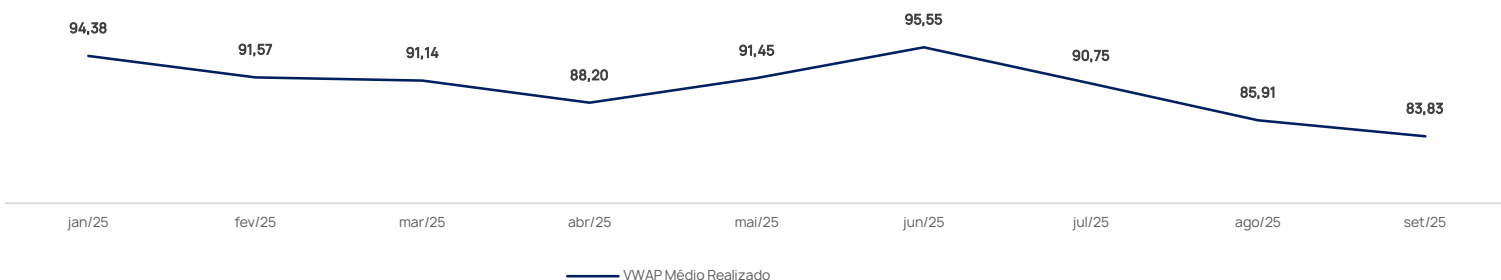
R\$ 1.027.628,93

0,43%

R\$ 6.087.150,54



Valor da Cota Ponderado pelo Volume Negociado



Glossário

- > **Valor de Aquisição:** Valor pago pelo fundo na compra dos shoppings ou terrenos que compõem o portfólio. Representa o custo total de aquisição do ativo.
- > **NOI (Net Operating Income):** Sigla para "Net Operating Income" ou Resultado Operacional Líquido. Corresponde à receita operacional menos as despesas operacionais antes das despesas financeiras, impostos e depreciação.
- > **Rentabilidade sobre o Valor de Aquisição:** Indicador que mede o retorno obtido em relação ao valor pago pelo fundo na aquisição dos ativos.
- > **Investimento / CAPEX:** Sigla para Capital Expenditure. Representa os investimentos realizados em benfeitorias, reformas ou expansões dos shoppings.
- > **Rentabilidade:** Refere-se ao retorno do ativo no exercício de 2025, considerando o valor de aquisição, custos e despesas do fundo desde o início da operação até o fechamento da competência.
- > **P/VPA (Preço sobre Valor Patrimonial):** Relação entre o preço de mercado da cota e o seu valor patrimonial
- > **Dividend Yield:** Percentual de rendimento distribuído aos cotistas em relação ao preço de mercado da cota. Mede o retorno obtido por meio de dividendos.
- > **Valor de Mercado:** Valor total do fundo com base na cotação de suas cotas em mercado. É obtido multiplicando o preço da cota pelo número total de cotas emitidas.
- > **Valor Patrimonial:** Valor contábil do patrimônio líquido do fundo, que reflete a soma dos ativos menos os passivos.
- > **Rentabilidade sobre o Valor de Mercado:** Retorno do fundo considerando o valor de mercado das cotas, refletindo a rentabilidade com base na cotação atual.
- > **Rentabilidade sobre o Valor Patrimonial:** Mede o retorno gerado pelo fundo em relação ao seu valor patrimonial, indicando sua eficiência na geração de resultados.
- > **Cota Média de Aquisição:** Preço médio pago pelos investidores pelas cotas do fundo ao longo do tempo.
- > **Giro de Cotas:** Volume de cotas negociadas em relação ao total emitido, servindo como indicador de liquidez no mercado secundário.

> 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