

APEX MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

APXM11

Informativo Mensal



Documento Confidencial



APEX | N/AZCA

Outubro, 2025

Informativo Mensal

Dividendo

Cota Patrimonial

Patrimônio Líquido

R\$ 827.391,39

R\$ 123,75

R\$ 350.100,27

Indicadores referentes ao fechamento de Outubro, 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 outubro/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\$ 87,88 milhões**, reforçando o bom desempenho do ativo.
- > A **taxa média de ocupação** do **Shopping Vitória** entre **janeiro/25 e outubro/25** foi de **92,16%**, demonstrando estabilidade e equilíbrio entre oferta e demanda.
- > **No mesmo período**, o Shopping Vitória manteve uma **margem NOI média de 88,48%**, evidenciando eficiência operacional e capacidade consistente de geração de caixa.
- > Desde sua aquisição, o empreendimento **acumula valorização de 18,64%**, alcançando **valor patrimonial de R\$ 171,97 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 outubro/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\$ 27,37 milhões**, indicando avanço no desempenho comercial.
- > A **margem NOI média** referente ao período de **janeiro/25 a outubro/25** foi de **94,71%**, reforçando a consistência dos resultados e a maturação gradual do empreendimento.
- > **Nesse mesmo intervalo**, o Shopping Catuaí apresentou **taxa média de ocupação de 77,66%**, evidenciando espaço para crescimento e potencial adicional de valorização.
- > Desde sua aquisição, **o ativo acumula valorização patrimonial de 46,44%**, atingindo **R\$ 175,59 milhões em valor patrimonial**, o que demonstra a confiança do mercado em sua trajetória de crescimento.

- Destaques do Fundo

- > Em **outubro/25**, o fundo registrou um **valor patrimonial total de R\$ 350,10 milhões**. Desde a aquisição dos ativos, **acumula valorização patrimonial de 32,18%**, refletindo a qualidade do portfólio e a eficiência de gestão.
- > Ainda em **outubro/25**, a **cota patrimonial foi de R\$ 123,75**, o que representa um **retorno total acumulado de 30,19% desde o início**.

SHOPPING VITÓRIA (2025)

> Destaques

> Em **outubro**, o Shopping Vitória recebeu **751.226 visitantes**, impulsionado pelas ações de marketing do mês, como a **I Love Gelato**, além do evento **Extreme Rock Brazil**, que intensificaram o fluxo no empreendimento. As **vendas atingiram R\$ 94,4 milhões**, resultado **7% acima do orçamento** e consistente com o aumento da circulação promovido pelas ações e eventos do período.

> As **receitas do mês totalizaram R\$ 79,72 milhões**, desempenho **9,13% acima do orçado** e que acompanhou o maior movimento comercial do período. Esse resultado reforçou a performance operacional do empreendimento e levou o **NOI acumulado a encerrar 7,70%** acima do orçamento..

> A **taxa de ocupação encerrou o mês em 94,3%**, ainda impactada pela saída das Lojas Americanas, mas já demonstrando evolução com o **início das locações da nova Ala Parque**. Além do mais, a **vacância reduziu 50,7%** em relação **ao mesmo período do ano anterior**, movimento complementado pelas inaugurações de **LIVE!, Loftstyle, Maria Filó e NV**, que fortalecem o mix do empreendimento.

> Os **investimentos acumulados** no ano **somam R\$ 11,21 milhões**, ficando **3,40% acima do orçamento**, em parte devido aos **aportes da nova Ala Parque**. Mesmo assim, o shopping entregou **distribuição acima do previsto**, totalizando **R\$ 8,14 milhões**, valor **4,22% superior ao orçado**.

Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)				
R\$	73.058,99	R\$	79.729,03	9,13%
	Orçado		Realizado	Variação
NOI (R\$ Mil)				
R\$	60.368,61	R\$	65.018,83	7,70%
	Orçado		Realizado	Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)				
R\$	10.850,86	R\$	11.219,46	3,40%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassé Total (R\$ Mil)				
R\$	49.496,82	R\$	53.799,36	8,69%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassé Fundo (R\$ Mil)				
R\$	7.815,20	R\$	8.145,11	4,22%
	Orçado		Realizado	Variação

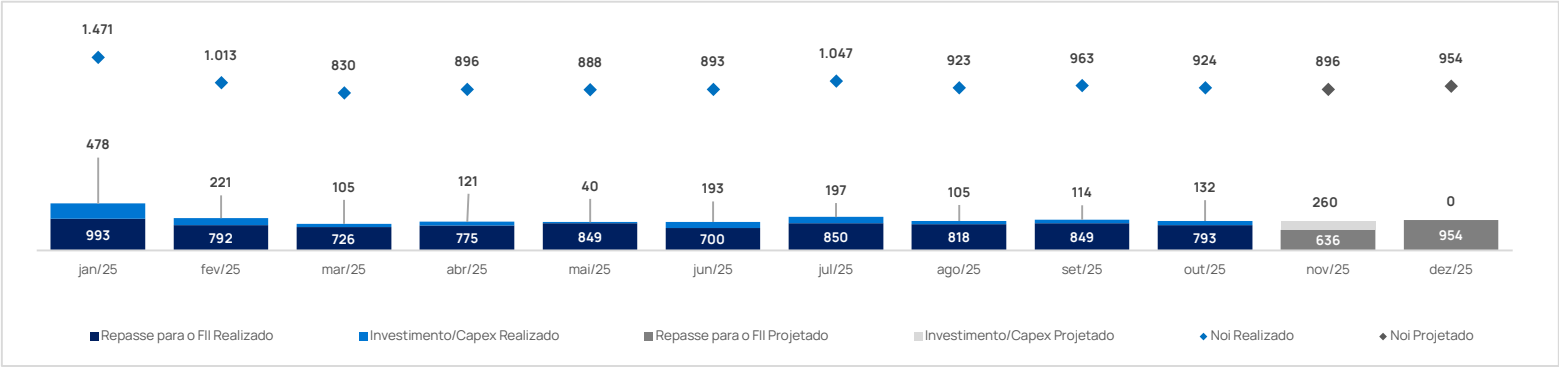
Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Outubro de 2025

> 1.0 - Performance Shopping Vitória (% Fundo)

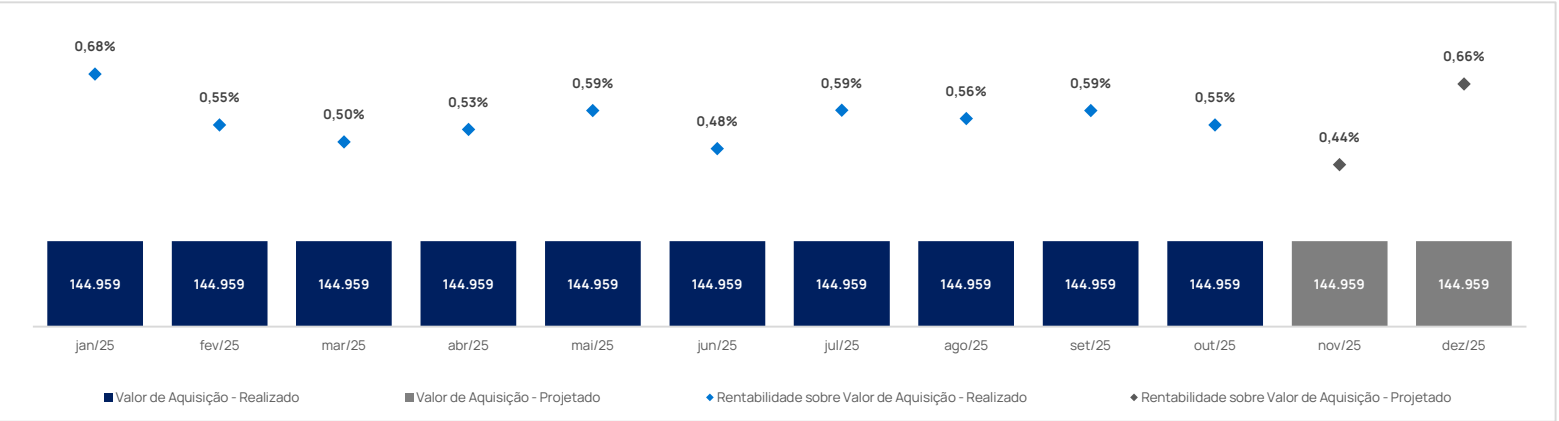
> 1.1 - Rentabilidade sobre Valor de Aquisição

Valor de Aquisição	NOI (Jan/25 - Out/25)	Repassé (Jan/25 - Out/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Out/25)
R\$ 144.958.837,18	R\$ 9.848.964,70	R\$ 8.145.105,14	6,78% 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

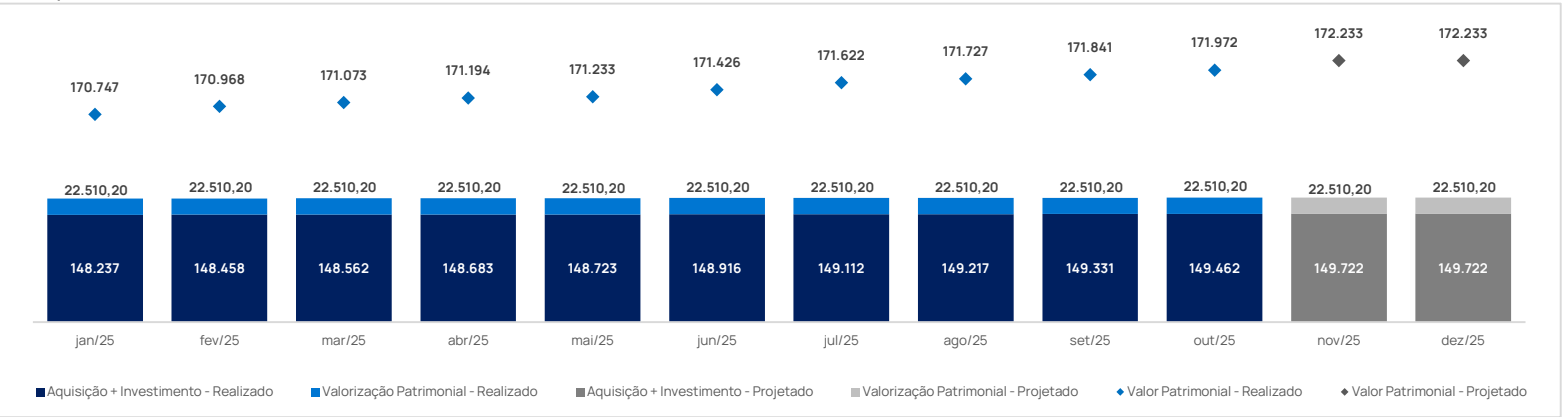


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

>1.2 - Evolução Patrimonial

Patrimônio Dez/24	Invest. Capex (Jan/25 - Out/25)	Reavaliação	Patrimônio Out/25	Variação Patrimonial %
R\$ 170.268.564,95	R\$ 1.703.859,56	R\$ 0,00	R\$ 171.972.424,52	1,00%

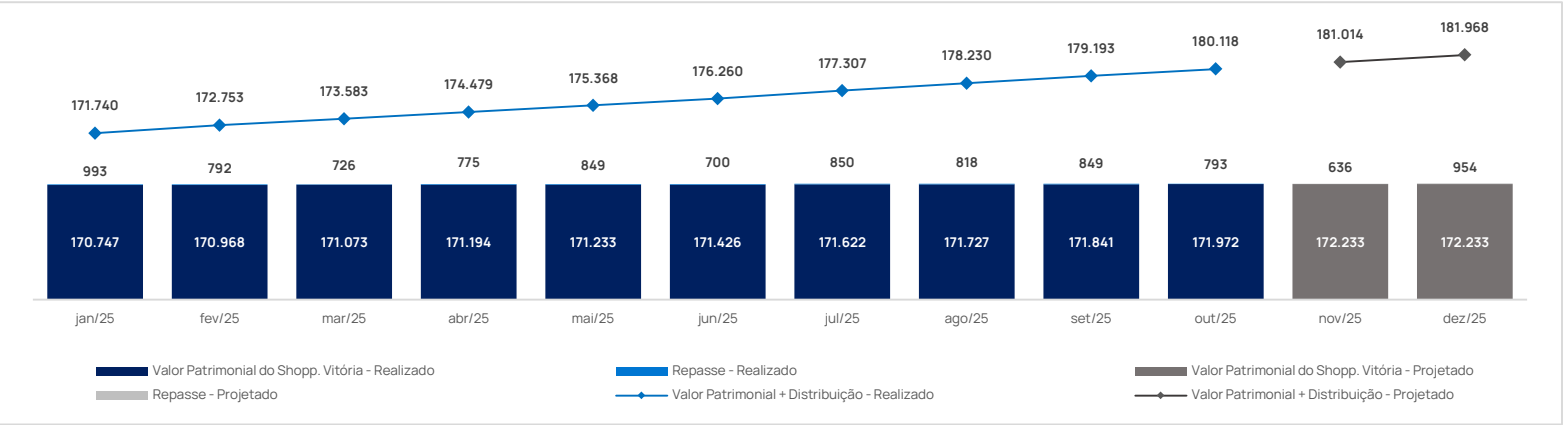
Evolução Patrimonial



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 Dez/24	Repassse (Jan/25 - Out/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Set/25 + Repasse	Valorização
R\$ 170.268.564,95	R\$ 8.145.105,14	R\$ 1.703.859,56	R\$ 180.117.529,65	5,78%

Valorização Bruta no Fundo (% Shopping Vitória)



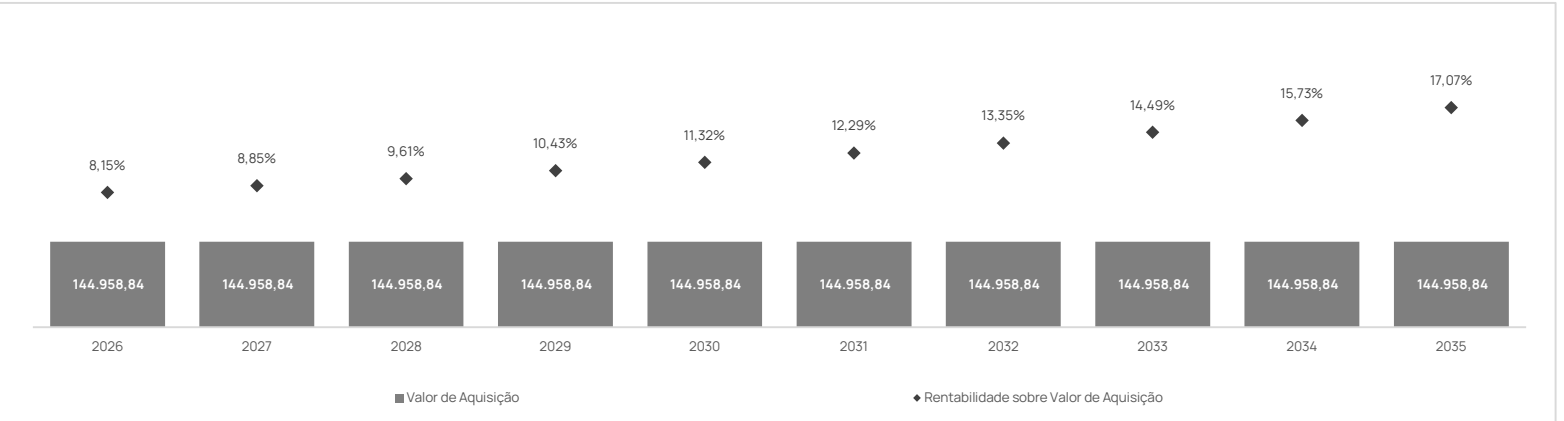
As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

As reavaliações independentes conduzidas pela Binswanger indicaram valorização de 0,86% em 2023 (R\$ 1,25 mi) e 14,42% em 2024 (R\$ 21,26 mi), totalizando 15,28% de valorização patrimonial nos últimos dois anos, equivalente a R\$ 22,51 milhões, refletindo a qualidade e a performance operacional do Shopping Vitória.

>1.1 + 1.2 - Retorno Acumulado

Valor Investido	Dividendo (2025 - 2035)	Valor Patrimonial Dez/35	Valorização Patrimonial	TIR
R\$ 144.958.837,18	R\$ 185.541.655,26	R\$ 450.063.717,74	17,54% a.a.	16,22%

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 (2025)

> Destaques

>Em **outubro**, o Shopping Catuaí recebeu **322,26 mil visitantes**. As **vendas atingiram R\$ 28,03 milhões**, ficando **2,43% acima da média mensal**, o que reforça a capacidade do ativo de gerar movimento comercial mesmo em sua fase inicial de operação.

>A **Receita Operacional Bruta** foi de **R\$ 25,19 milhões**, desempenho **2,16% abaixo** do previsto, influenciado pela **inadimplência acima do esperado 13,89%**, que impactou diretamente o resultado do período. Como reflexo, o **NOI encerrou em R\$ 23,90 milhões**, ficando **3,05% abaixo do orçamento**, movimento compatível com um empreendimento ainda em fase de maturação.

>A **taxa de ocupação fechou em 78,32%**, nível esperado para um ativo com cerca de um ano de operação e ainda em consolidação. Além do mais, o mix segue evoluindo com as **inaugurações de Carroussel Kids, Gato Mia, Petite Jolie e Claro**, que ampliam a oferta e fortalecem a atratividade do shopping.

>O **repasso ao fundo totalizou R\$ 2,84 milhões, resultado 4,20% abaixo do previsto**, refletindo o desempenho operacional do mês e o estágio inicial de maturação do empreendimento. Mesmo assim, o ativo permanece com forte potencial de crescimento, apoiado pelo ambiente econômico pujante do estado, que tende a favorecer sua evolução nos próximos ciclos.

Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)				
R\$	25.745,10	R\$	25.188,73	-2,16%
Orçado		Realizado		Variação
NOI (R\$ Mil)				
R\$	24.654,68	R\$	23.903,39	-3,05%
Orçado		Realizado		Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)				
R\$	-	R\$	-	0,00%
Orçado		Realizado		Variação
Repasso Total (R\$ Mil)				
R\$	19.732,68	R\$	19.020,00	-3,61%
Orçado		Realizado		Variação
Repasso Fundo (R\$ Mil)				
R\$	2.959,99	R\$	2.835,57	-4,20%
Orçado		Realizado		Variação

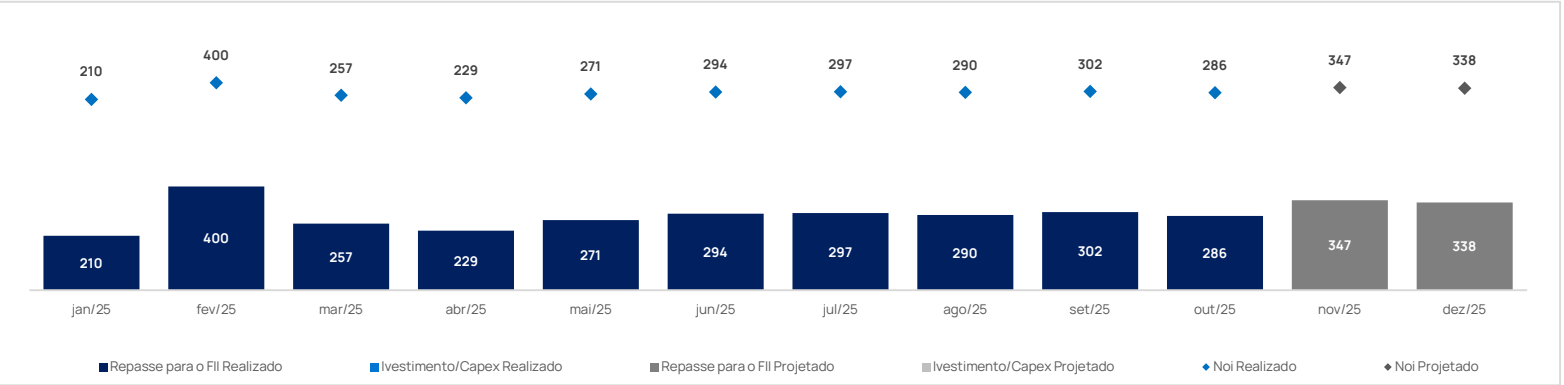
Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Outubro de 2025

>2.0 Performance Catuaí Shopping Cascavel (% Fundo)

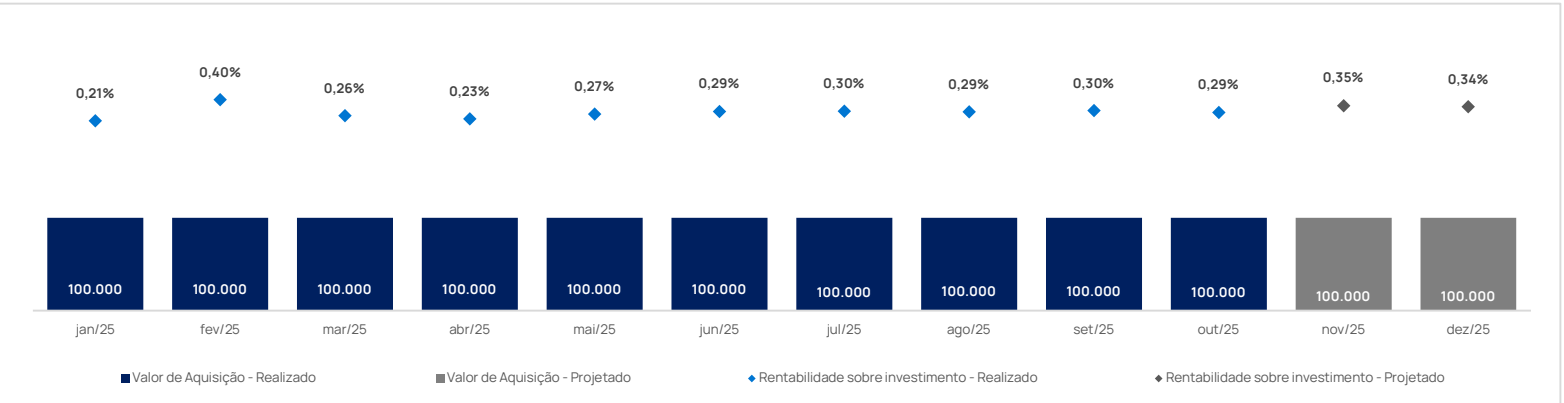
>2.1 - Rentabilidade sobre Valor de Aquisição

Valor de Aquisição - Shopping	NOI (Jan/25 - Out/25)	Repasso (Jan/25 - Out/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Out/25)
R\$ 100.000.000,00	R\$ 2.835.571,51	R\$ 2.835.571,51	3,41% a.a.

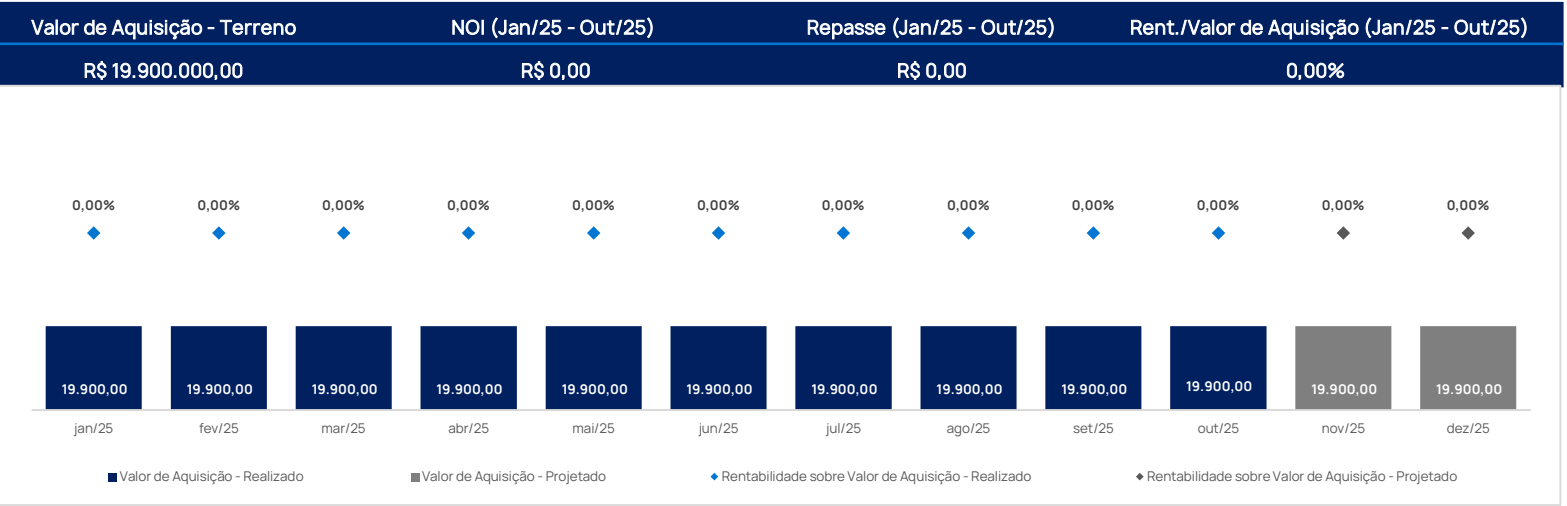
Distribuição Total (R\$ Mil) - Shopping



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



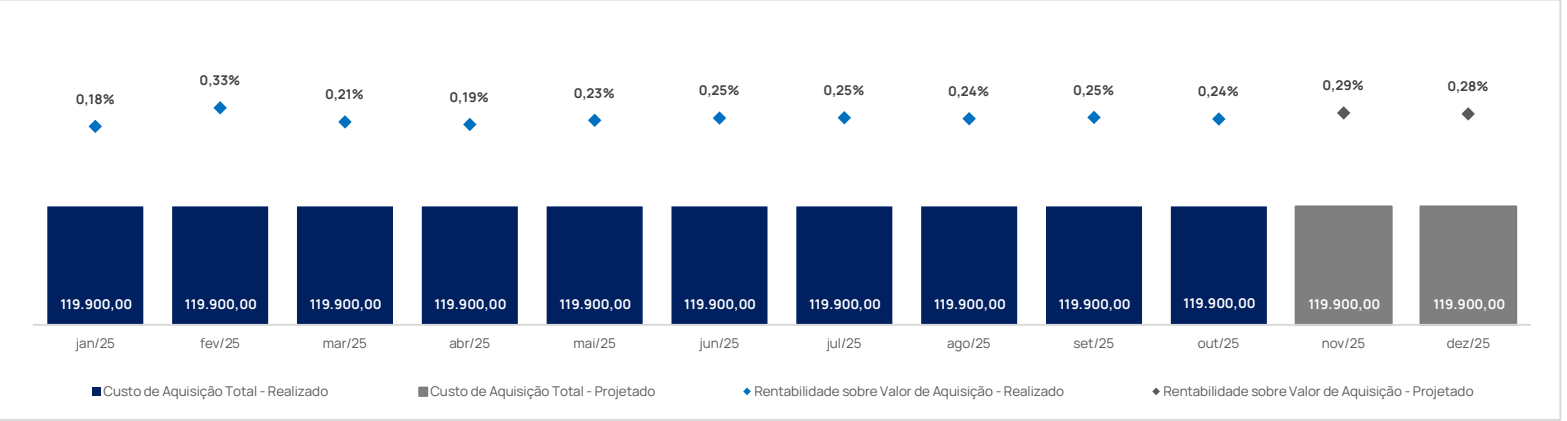
As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.



As rentabilidades realizadas e projetadas apresentadas no gráfico acima consideram apenas o retorno calculado sobre o valor de aquisição do 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.

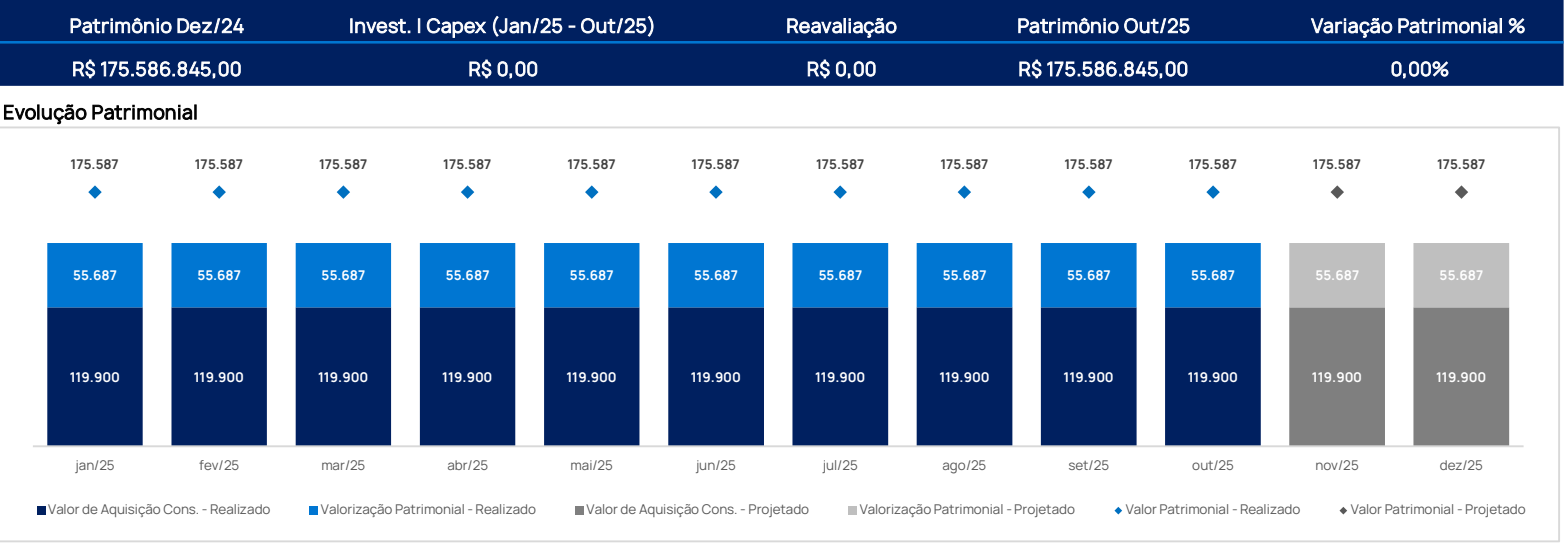
Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - Consolidado



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

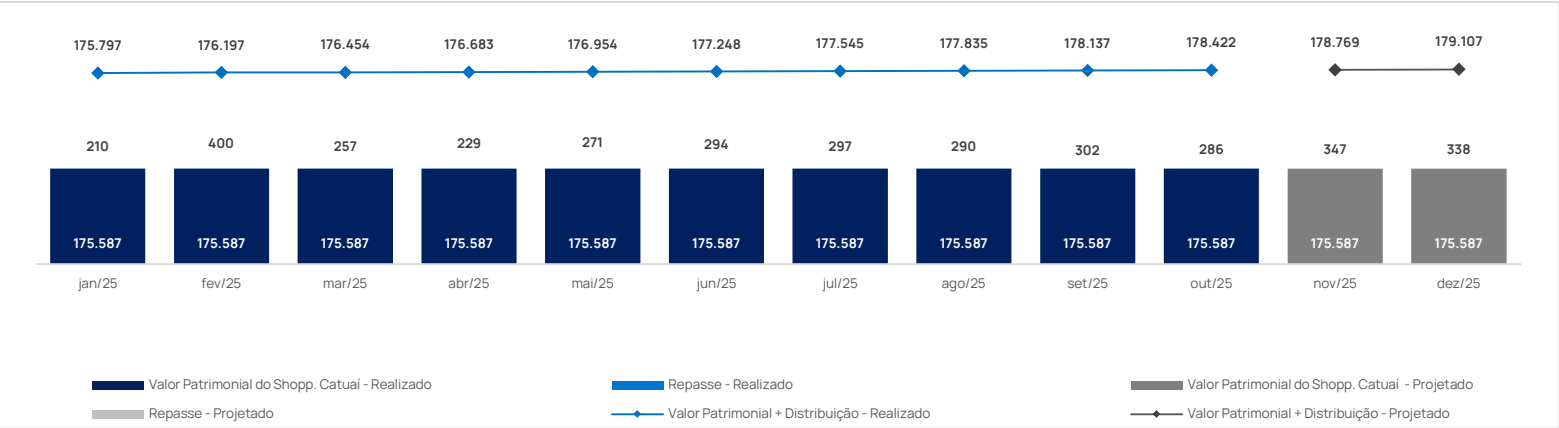
>2.2 - Evolução Patrimonial



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	Repassse (Jan/25 - Out/25)	Variação Patrimonial	Patrimônio Out/25 + Repasse	Valorização
R\$ 175.586.845,00	R\$ 2.835.571,51	R\$ 0,00	R\$ 178.422.416,51	1,61%

Valorização Bruta no Fundo (% Catuaí Shopping Cascavel)



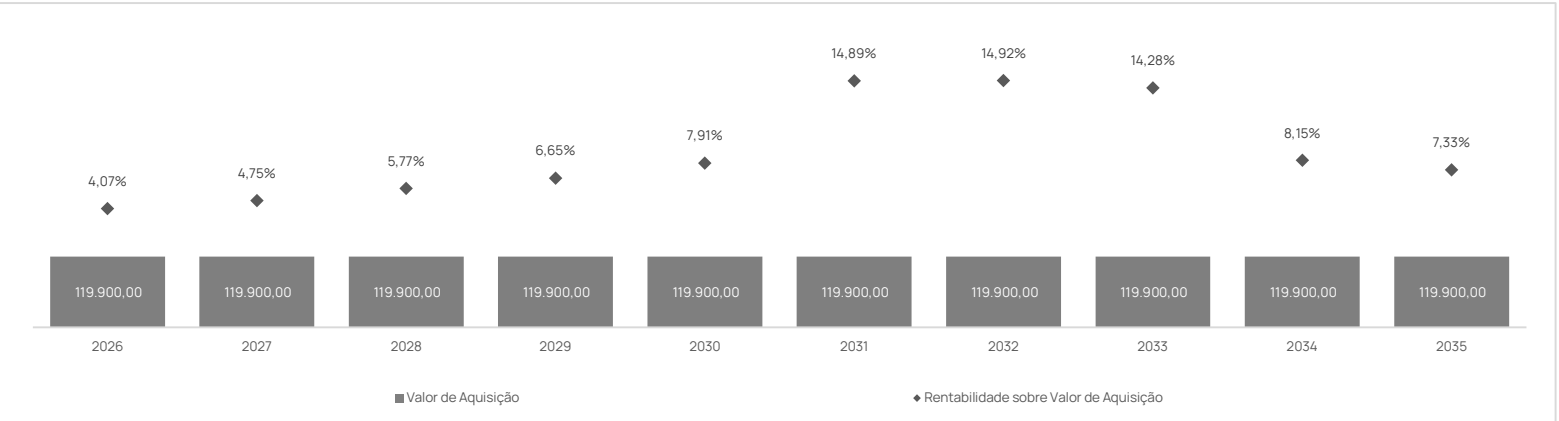
A reavaliação patrimonial realizada pela Binswanger ao final de 2024 indicou valorização de R\$ 55,7 milhões, considerando empreendimento e terreno, o que representa 46,44% de valorização, reforçando a qualidade e o desempenho operacional do ativo.

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

>2.1 + 2.2 - Retorno Acumulado

Valor Investido	Dividendo (2025 - 2035)	Valor Patrimonial Dez/35	Valorização Patrimonial	TIR
R\$ 119.900.000,00	R\$ 109.895.214,43	R\$ 334.178.580,63	14,89% a.a.	14,55%

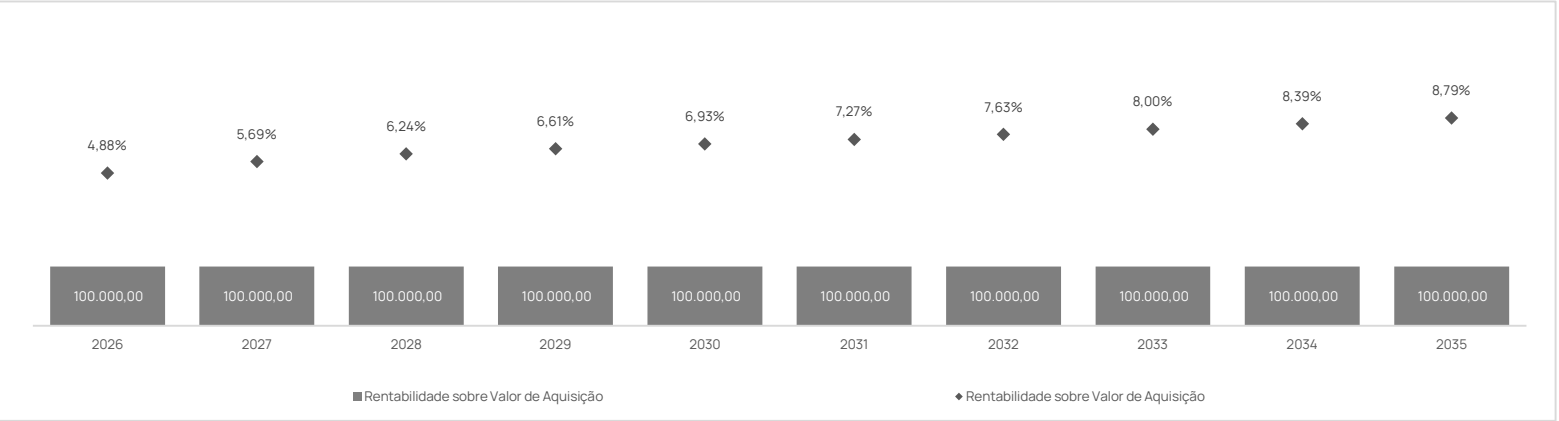
Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - 10 anos (Consolidado)



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.

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.

> Destaques

- > Em **outubro/25** foi distribuído o total de **R\$ 827.391** para os cotistas, referente ao resultado do Fundo do mês de **agosto/25**.
- > O Fundo encerrou o mês de **outubro/25** com um **rendimento acumulado no ano de 2025** de **R\$ 3,32 por cota**.
- > Foi realizado no dia **27/11/2025** a distribuição de rendimentos para os cotistas no valor de **R\$1.034.792**, equivalente a **R\$ 0,37/cota**. Referente ao resultado do fundo de **setembro/25**.

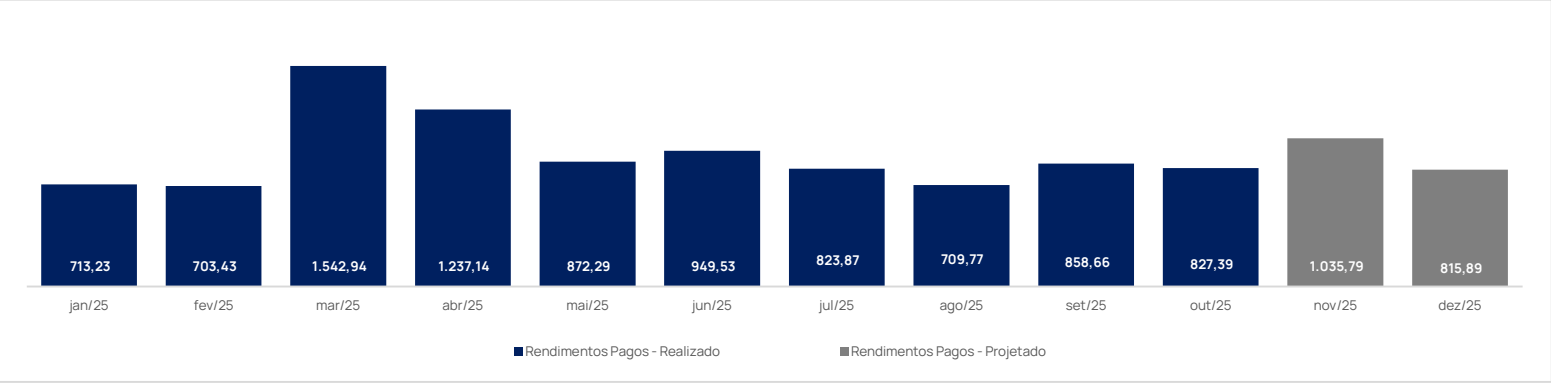
Rendimentos Pagos (R\$)	
R\$ 827.391,39	R\$ 9.238.230,60
Outubro de 2025	Acumulado 2025
Rendimentos por Cota (R\$)	
R\$ 0,29	R\$ 3,32
Outubro de 2025	Acumulado 2025
Rentabilidade sobre Patrimônio (%)	
0,29%	3,30%
Outubro de 2025	Acumulado 2025
Vol. de Negociações Médio Diário	
R\$ 49.273,54	R\$ 270.429,37
Outubro de 2025	Acumulado 2025
Valor da Cota (Out 2025)	
R\$ 74,21	R\$ 123,75
Mercado ¹	Patrimonial

>3.0 Performance do Fundo

>3.1 - Rentabilidade sobre Valor Investido

Valor Investido	Rendimentos Pagos (Jan/25 - Out/25)	Rentabilidade (Jan/25 - Out/25)
R\$ 284.614.135,78	R\$ 9.238.230,60	3,91% a.a.

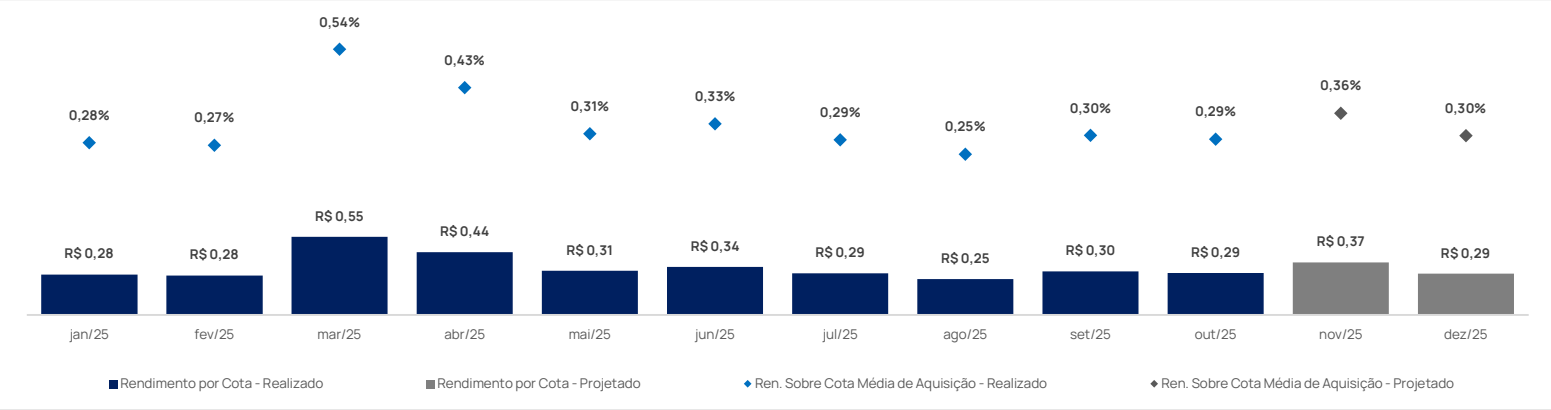
Rendimentos Pagos (R\$ Mil)



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\$) / Rent.sobre Cota Média de Aquisição (%)

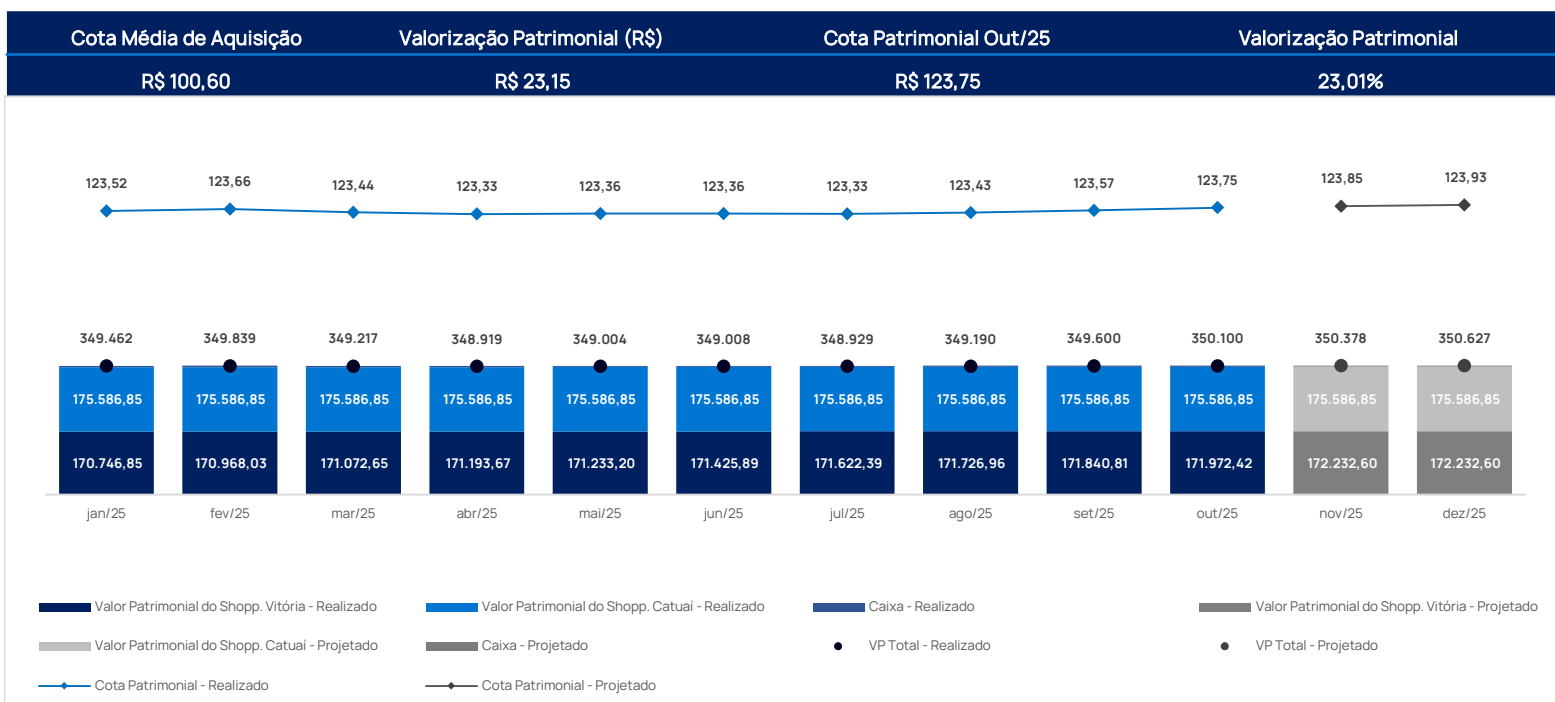


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

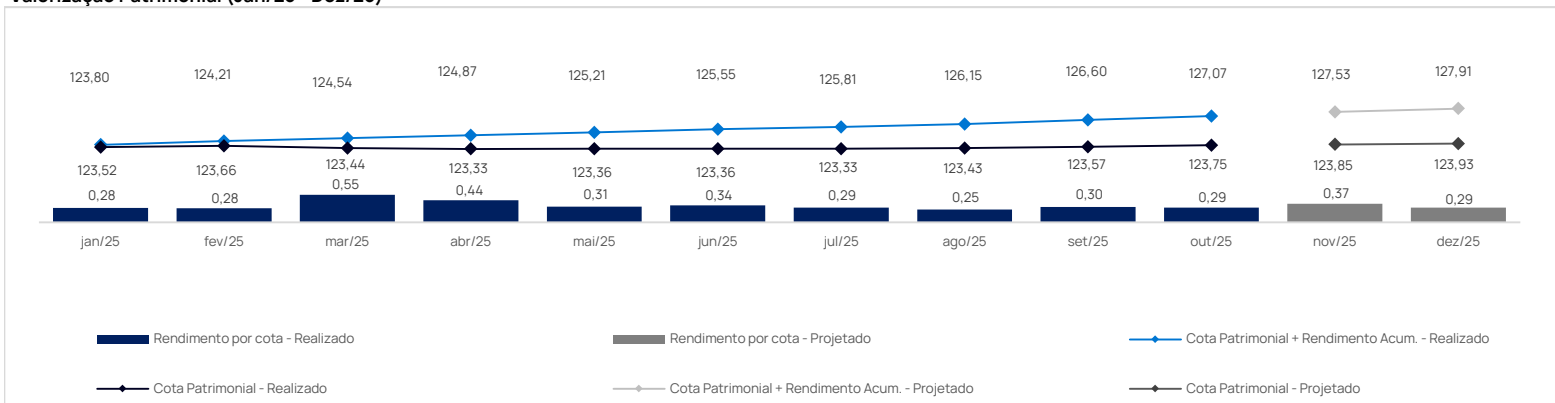
P/VPA	Dividendo Yield	Nº de Cotas	Valor de Mercado ¹	Valor Patrimonial	Rent./Valor de Mercado	Rent./Valor de Patrimonial
0,60	0,39%	2.829.142	209.950.628	350.100.265	5,28%	3,17%

¹ O valor de mercado do ativo é calculado com base na cota divulgada no último dia útil de cada mês, refletindo o preço oficial de fechamento do período.

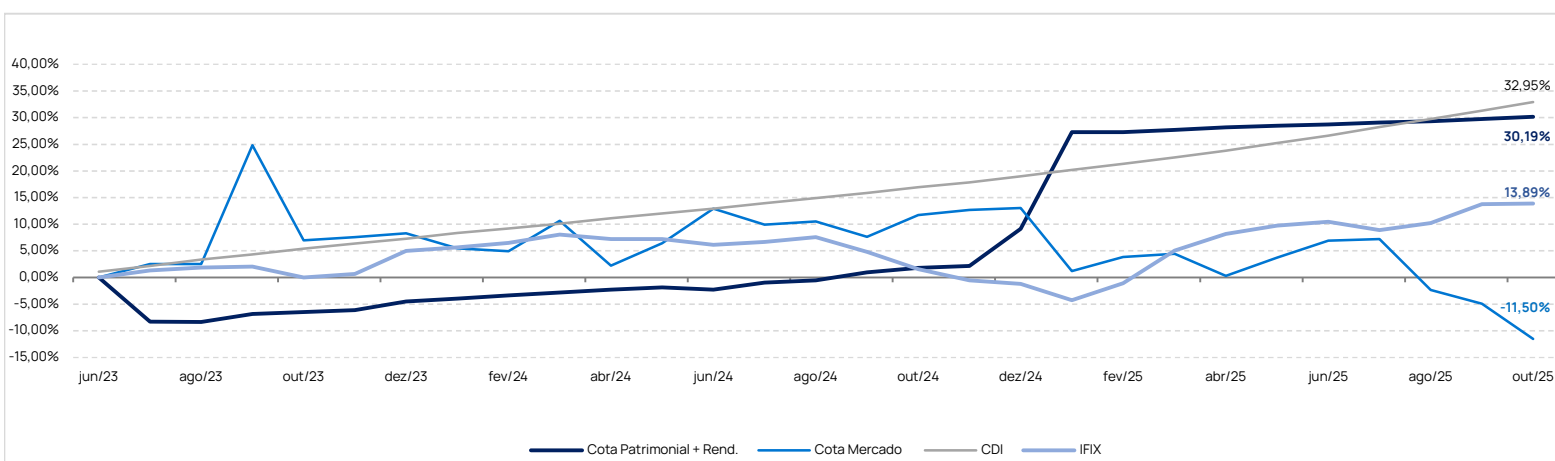
>3.2 - Evolução patrimonial



Cota Média de Aquisição	Rend. (Jan/25 - Out/25)	Valorização Patrimonial	C. Média de Aquis. + Rendimentos	Retorno Acumulado
R\$ 100,60	R\$ 3,32	R\$ 23,15	R\$ 127,07	26,31%

Valorização Patrimonial (Jan/25 - Dez/25) ²

>3.3 - Retorno Acumulado



² O retorno acumulado apresentado neste gráfico refere-se exclusivamente ao desempenho dentro do exercício, não sendo comparável ao retorno histórico desde a aquisição dos ativos mostrado no gráfico 3.3.

> 3.4 - Volume de Negociação

Volume Total Negociado Out/25

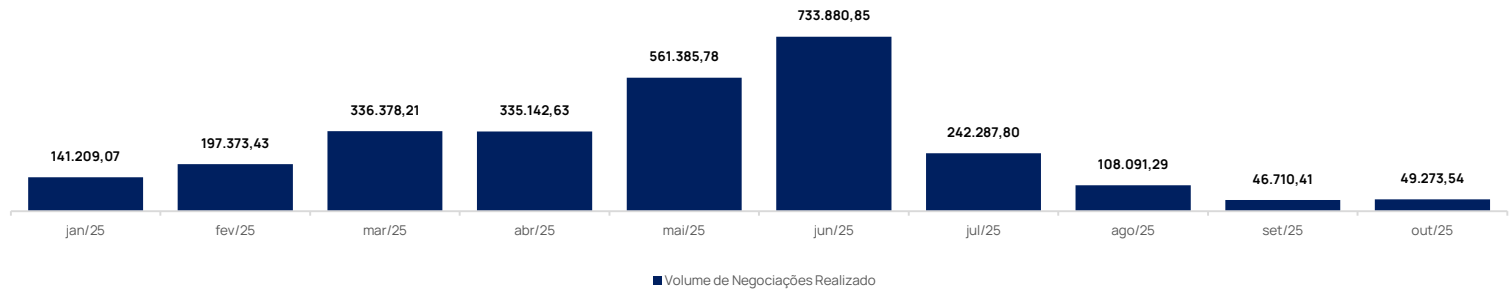
R\$ 837.650,21

Giro de Cotas Out/25

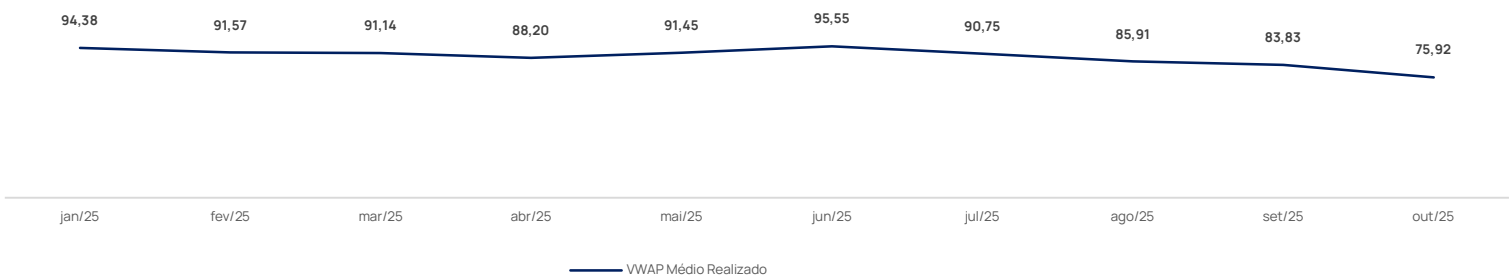
0,39%

Volume Média Mensal (Jan/25 - Out/25)

R\$ 6.056.533,88



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