

APEX MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

APXM11

Informativo Mensal



Documento Confidencial



APEX | N/AZCA

Informativo Mensal Novembro, 2025

Dividendo

R\$ 1.035.791,84

Cota Patrimonial

R\$ 123,66

Patrimônio Líquido

R\$ 349.842,19

Indicadores referentes ao fechamento de Novembro, 2025

> Informações Gerais do Fundo

Nome do Fundo Apex Malls Fundo de Investimento Imobiliário	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



Ano de Inauguração	ABL
1993	43.326,05
Número de Lojas	Âncoras
317	7
Salas de Cinema	Estacionamentos
6	2.200 Vagas

Catuaí Shopping Cascavel



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 novembro/25**, o empreendimento recebeu uma **média mensal de 740 mil visitantes**, consolidando-se como um dos principais polos comerciais do estado. **Durante o mesmo intervalo, as vendas mensais atingiram R\$ 89,73 milhões**, reforçando o bom desempenho do ativo.
- > A **taxa média de ocupação** do **Shopping Vitória** entre **janeiro/25 e novembro/25** foi de **92,63%**, demonstrando estabilidade e equilíbrio entre oferta e demanda.
- > **No mesmo período**, o Shopping Vitória manteve uma **margem NOI média de 88,33%**, evidenciando eficiência operacional e capacidade consistente de geração de caixa.
- > Desde sua aquisição, o empreendimento **acumula valorização de 18,81%**, alcançando **valor patrimonial de R\$ 172,23 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 novembro/25**, o shopping registrou **fluxo médio mensal de 326 mil visitantes**, reflexo do aumento contínuo de sua relevância regional. **No mesmo período, as vendas médias mensais foram de R\$ 28,13 milhões**, indicando avanço no desempenho comercial.
- > A **margem NOI média** referente ao período de **janeiro/25 a novembro/25** foi de **94,55%**, reforçando a consistência dos resultados e a maturação gradual do empreendimento.
- > **Nesse mesmo intervalo**, o Shopping Catuaí apresentou **taxa média de ocupação de 77,70%**, 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 **novembro/25**, o fundo registrou um **valor patrimonial total de R\$ 349,84 milhões**. **Desde a aquisição dos ativos, acumula valorização patrimonial de 32,09%**, refletindo a qualidade do portfólio e a eficiência de gestão.
- > **Ainda em novembro/25**, a **cota patrimonial** foi de **R\$ 123,66**, o que representa um **retorno total acumulado de 22,92%** sobre a **cota média de aquisição do fundo**.

SHOPPING VITÓRIA (2025)

> Destaques

- > Em **novembro**, o Shopping Vitória recebeu **663.097 visitantes**, impulsionado pelas ações da **Black Friday**, pelo início da **campanha promocional de Natal** e pela realização da **corrida de rua Track&Field**, evento promovido pelo próprio shopping. Esse conjunto de iniciativas sustentou o desempenho comercial do mês, levando as **vendas a R\$ 108,30 milhões**, patamar **11% acima do orçamento**.
- > A **receita acumulada totalizou R\$ 87,44 milhões**, resultado **9,02% superior ao orçamento** e consistente com o maior nível de atividade observado no empreendimento. Esse desempenho refletiu-se no **NOI acumulado, que alcançou R\$ 77,36 milhões**, mantendo-se **7,25% acima do orçamento**.
- > A **taxa de ocupação atingiu 97,4% ao final do mês**, acompanhada por uma **redução de 76,5% da vacância em relação ao mesmo período do ano anterior**. O avanço foi reforçado pelas inaugurações de **Vitrage, My Place, Sapatella, Opticalia, Diniz Prime, Eudora e Café Cultura**, contribuindo para a consolidação do mix de lojas
- > Os **investimentos acumulados no ano somaram R\$ 12,93 milhões**, ficando **19,18% acima do orçamento**. Mesmo com o maior volume de investimentos, a **distribuição acumulada alcançou R\$ 8,81 milhões**, desempenho **1,22% superior ao previsto**.

Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)				
R\$	80.209,53	R\$	87.445,86	9,02%
	Orçado		Realizado	Variação
NOI (R\$ Mil)				
R\$	66.366,69	R\$	71.177,17	7,25%
	Orçado		Realizado	Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)				
R\$	10.850,86	R\$	12.932,44	19,18%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassé Total (R\$ Mil)				
R\$	55.405,90	R\$	58.244,74	5,12%
	Orçado		Realizado	Variação
Repassé Fundo (R\$ Mil)				
R\$	8.711,41	R\$	8.817,67	1,22%
	Orçado		Realizado	Variação

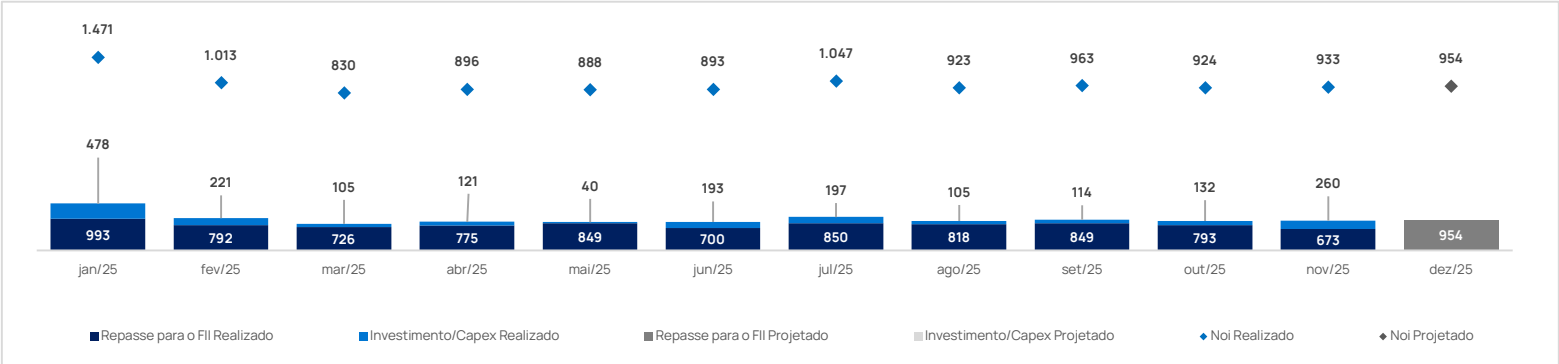
Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Novembro de 2025

> 1.0 - Performance Shopping Vitória (% Fundo)

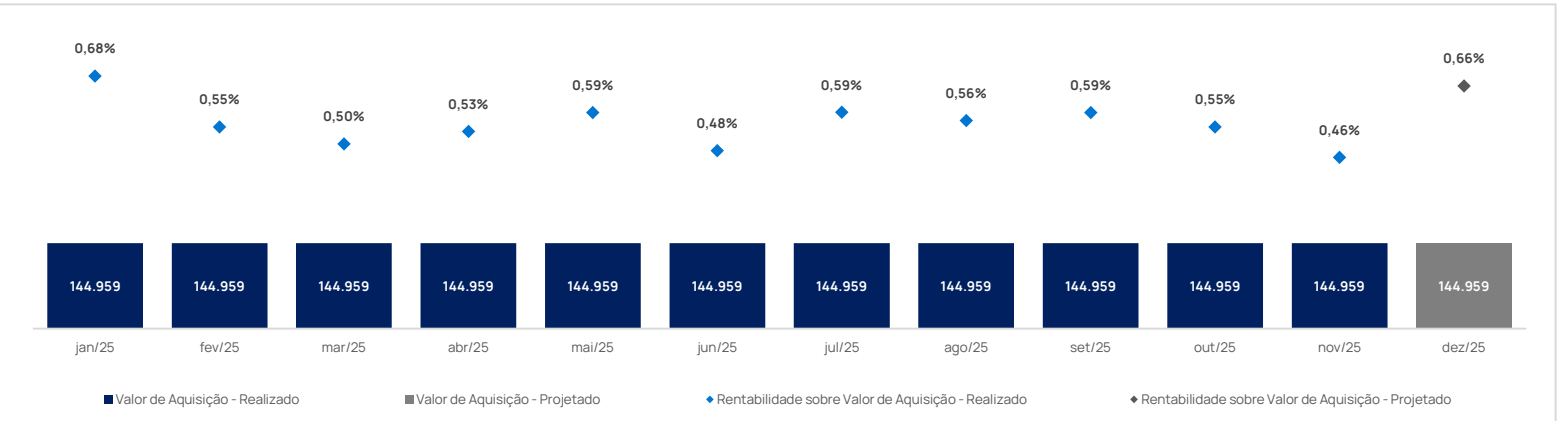
> 1.1 - Rentabilidade sobre Valor de Aquisição

Valor de Aquisição	NOI (Jan/25 - Nov/25)	Repassé (Jan/25 - Nov/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Nov/25)
R\$ 144.958.837,18	R\$ 10.781.706,01	R\$ 8.817.668,73	7,34% 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

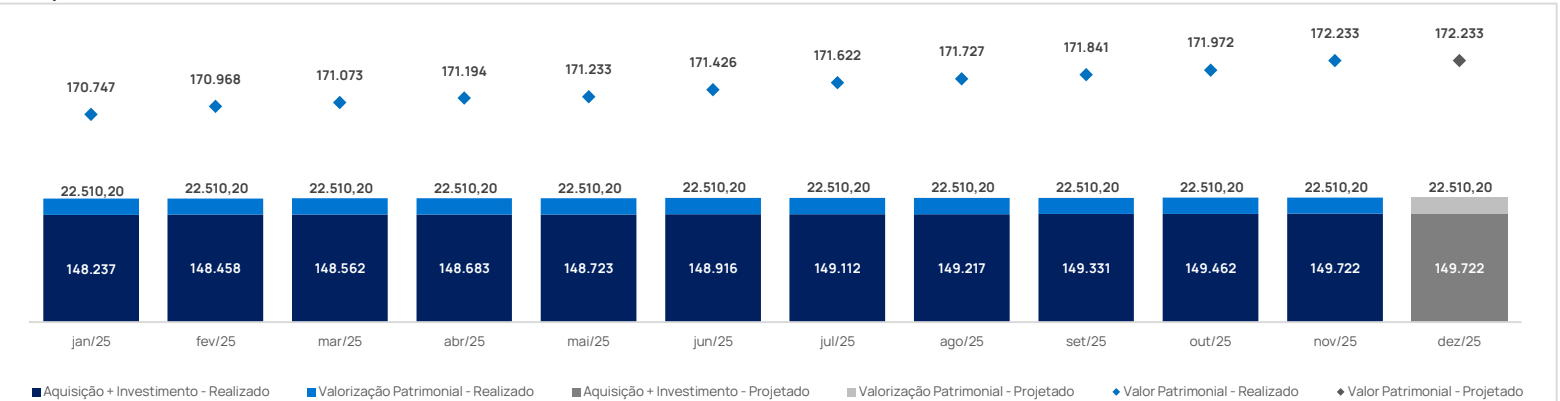


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

>1.2 - Evolução Patrimonial

Patrimônio Dez/24	Invest. I Capex (Jan/25 - Nov/25)	Reavaliação	Patrimônio Nov/25	Variação Patrimonial %
R\$ 170.268.564,95	R\$ 1.964.037,29	R\$ 0,00	R\$ 172.232.602,24	1,15%

Evolução Patrimonial

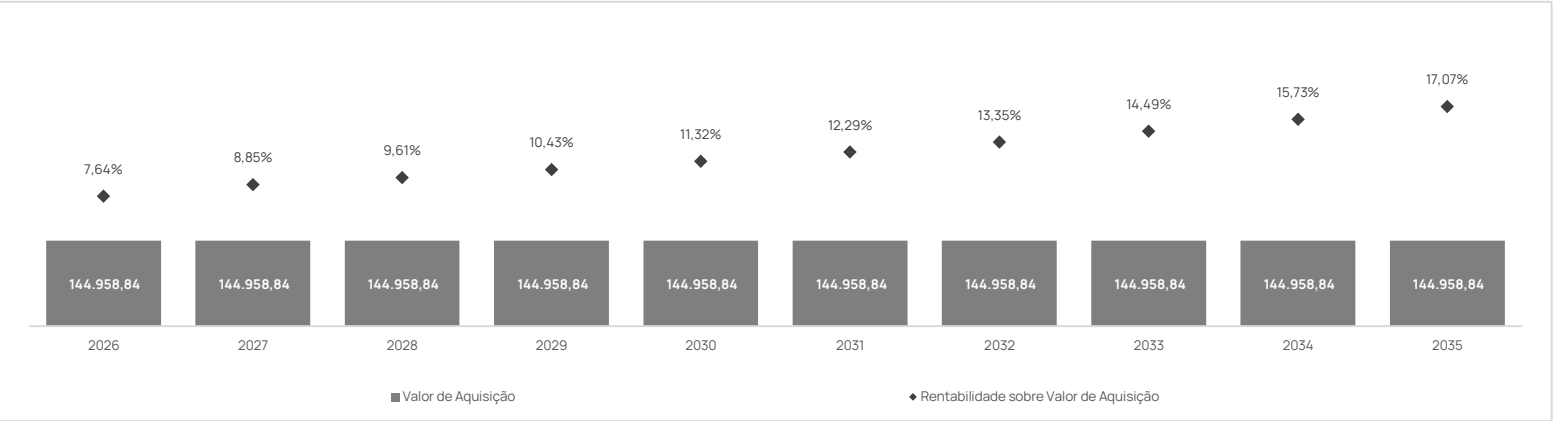


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

>1.3 - Retorno Projetado

Valor Investido	Dividendo (2025 - 2035)	Valor Patrimonial Dez/35	Valorização Patrimonial	TIR
R\$ 144.958.837,18	R\$ 184.839.762,93	R\$ 450.063.717,74	17,54% a.a.	16,17%

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 **novembro**, o Shopping Catuaí registrou a circulação de **377.461 visitantes**, com **vendas de R\$ 35,77 milhões**, desempenho **27,16% acima da média mensal**. O resultado evidencia o fortalecimento do fluxo e das vendas à medida que o empreendimento avança em sua fase de maturação.

> A **receita acumulada no ano atingiu R\$ 27,71 milhões**, permanecendo **3,58% abaixo do orçamento**, impactada pela **inadimplência acima do esperado, de 13,48%**. Como reflexo, o **NOI acumulado somou R\$ 26,25 milhões**, encerrando **4,69% abaixo do orçado**, em linha com o estágio atual do ativo.

> A **taxa de ocupação manteve-se em 78,13%**, patamar compatível com a fase de desenvolvimento do shopping. O mix seguiu em evolução com as **inaugurações de For Boys For Girls, Centauro, Levi's, Beagle e American Cookies**, reforçando a atratividade do empreendimento.

> O **repasso ao fundo totalizou R\$ 3,05 milhões**, ficando **17,66% abaixo do previsto**, refletindo uma estratégia mais conservadora de distribuição, adequada ao estágio de maturação do shopping.

Receita Operacional Bruta (R\$ Mil)				
R\$	28.745,10	R\$	27.715,67	-3,58%
Orçado		Realizado		Variação
NOI (R\$ Mil)				
R\$	27.541,64	R\$	26.251,20	-4,69%
Orçado		Realizado		Variação
Imobilizado / Investimento (R\$ Mil)				
R\$	-	R\$	-	0,00%
Orçado		Realizado		Variação
Repasso Total (R\$ Mil)				
R\$	22.045,39	R\$	20.880,00	-5,29%
Orçado		Realizado		Variação
Repasso Fundo (R\$ Mil)				
R\$	3.707,64	R\$	3.052,88	-17,66%
Orçado		Realizado		Variação

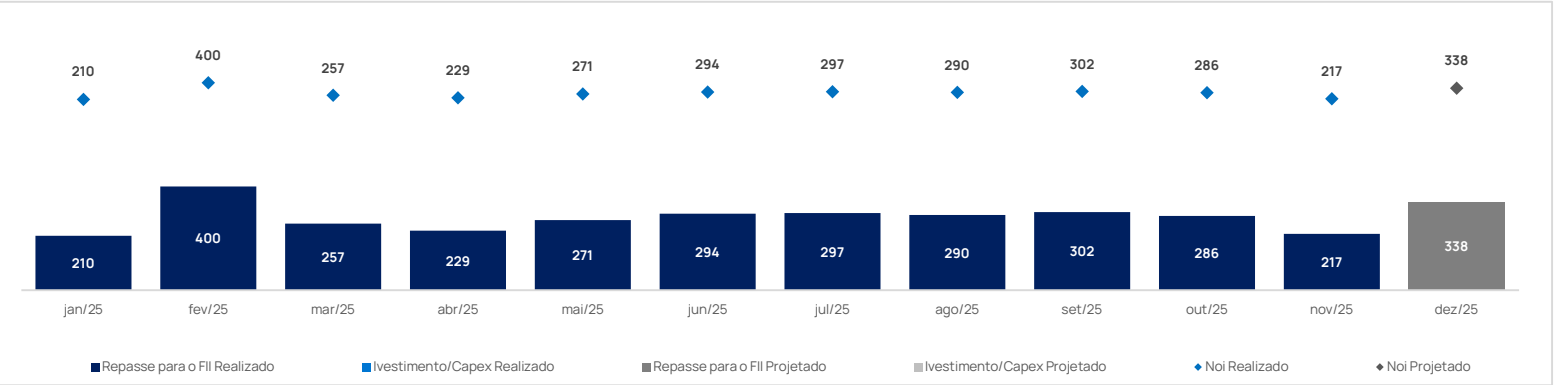
Indicadores acumulados de Janeiro de 2025 até Novembro de 2025

> 2.0 Performance Catuaí Shopping Cascavel (% Fundo)

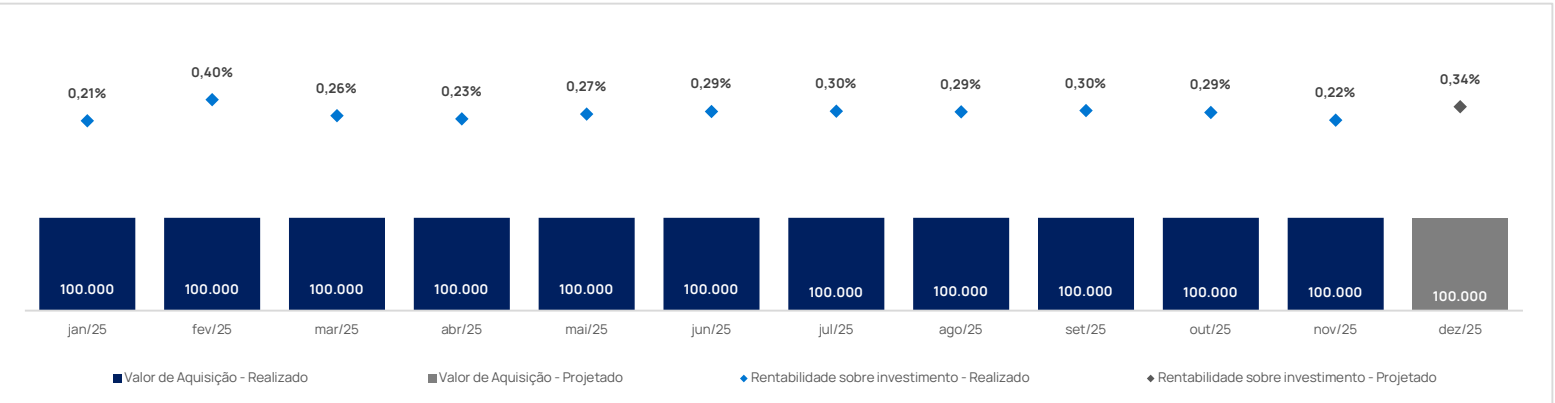
> 2.1 - Rentabilidade sobre Valor de Aquisição

Valor de Aquisição - Shopping	NOI (Jan/25 - Nov/25)	Repasso (Jan/25 - Nov/25)	Rent./Valor de Aquisição (Jan/25 - Nov/25)
R\$ 100.000.000,00	R\$ 3.052.878,51	R\$ 3.052.878,51	3,67% 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.

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

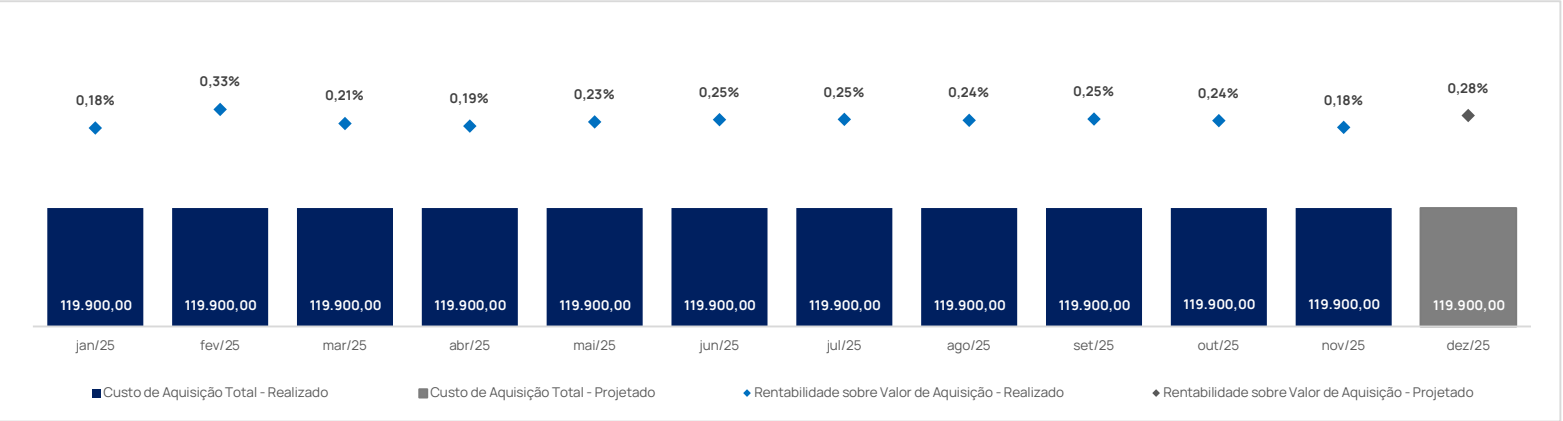
Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - Terreno



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



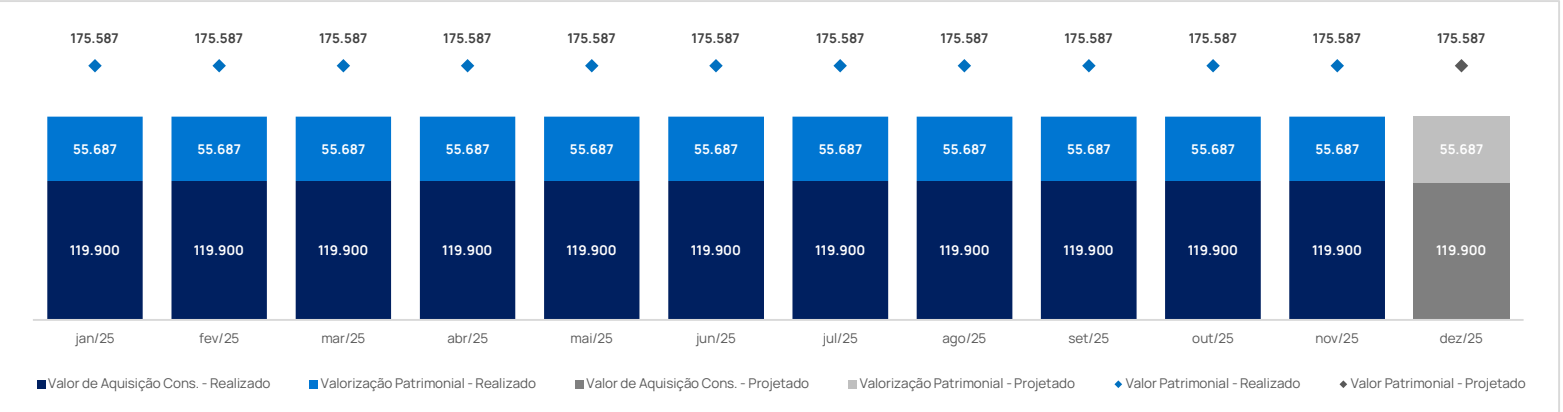
A rentabilidade apresentada no gráfico acima já incorpora os rendimentos referentes ao terreno.

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

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

Evolução Patrimonial

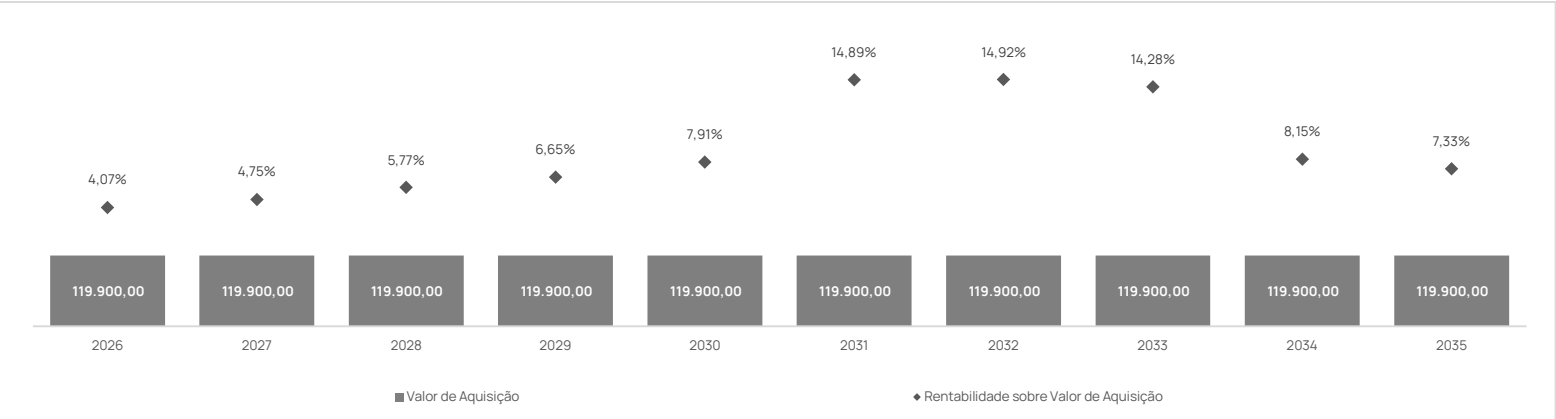


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

>2.3 - Retorno Projetado

Valor Investido	Dividendo (2025 - 2035)	Valor Patrimonial Dez/35	Valorização Patrimonial	TIR
R\$ 119.900.000,00	R\$ 109.765.583,43	R\$ 334.436.882,29	14,91% a.a.	14,70%

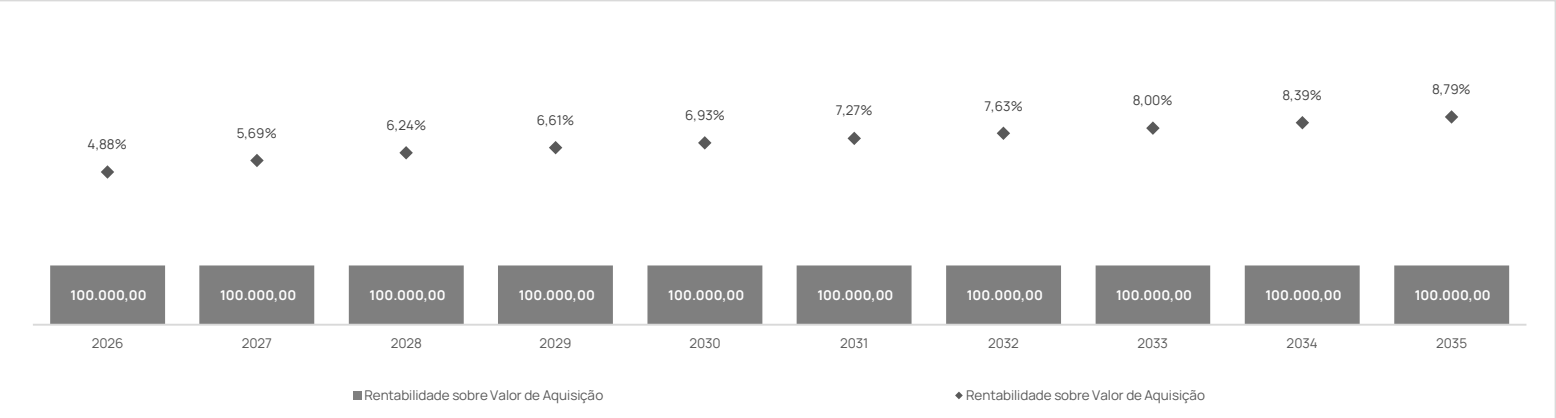
Rentabilidade sobre Valor de Aquisição (%) - 10 anos (Consolidado)



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 **novembro/25** foi distribuído o total de **R\$ 1.035.792** para os cotistas, referente ao resultado do Fundo do mês de **setembro/25**.
- > O Fundo encerrou o mês de **novembro/25** com um **rendimento acumulado no ano de 2025** de **R\$ 3,69 por cota**.
- > Será distribuído no dia **26/12/2025** a distribuição de rendimentos para os cotistas no valor de **R\$957.705**, equivalente a **R\$ 0,34/cota**. Referente ao resultado do fundo de **outubro/25**.

Rendimentos Pagos (R\$)	
R\$ 1.035.791,84	R\$ 10.274.022,44
Novembro de 2025	Acumulado 2025
Rendimentos por Cota (R\$)	
R\$ 0,37	R\$ 3,69
Novembro de 2025	Acumulado 2025
Rentabilidade sobre Patrimônio (%)	
0,36%	3,67%
Novembro de 2025	Acumulado 2025
Vol. de Negociações Médio Diário	
R\$ 261.100,34	R\$ 297.372,95
Novembro de 2025	Acumulado 2025
Valor da Cota (Nov 2025)	
R\$ 74,99	R\$ 123,66
Mercado ¹	Patrimonial

>3.0 Performance do Fundo

>3.1 - Rentabilidade sobre Valor Investido

Valor Investido	Rendimentos Pagos (Jan/25 - Nov/25)	Rentabilidade (Jan/25 - Nov/25)
R\$ 284.614.135,78	R\$ 10.274.022,44	4,35% a.a.

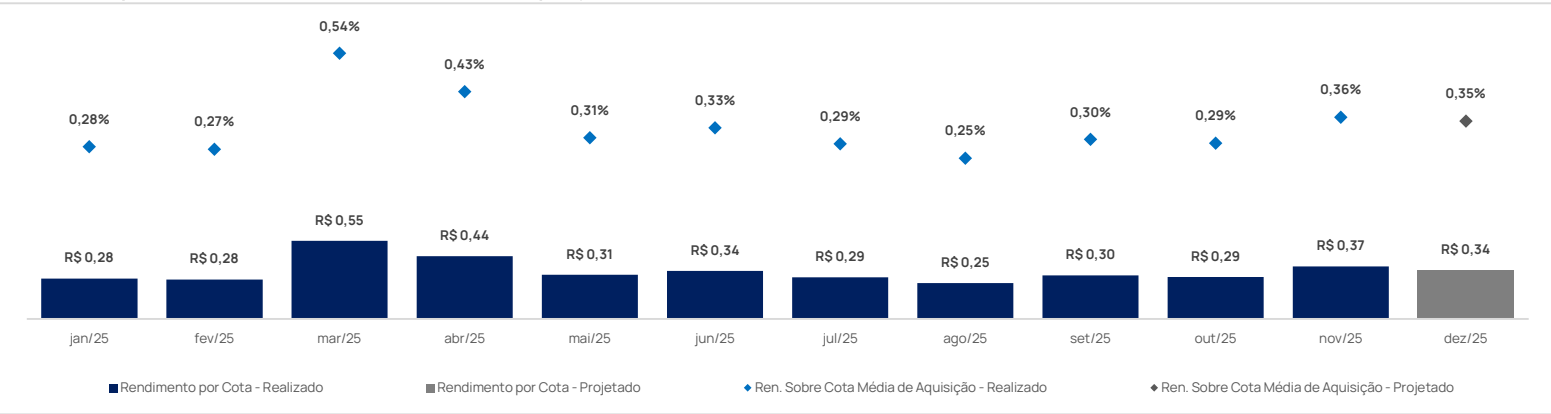
Rendimentos Pagos (R\$ Mil)



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 (%)

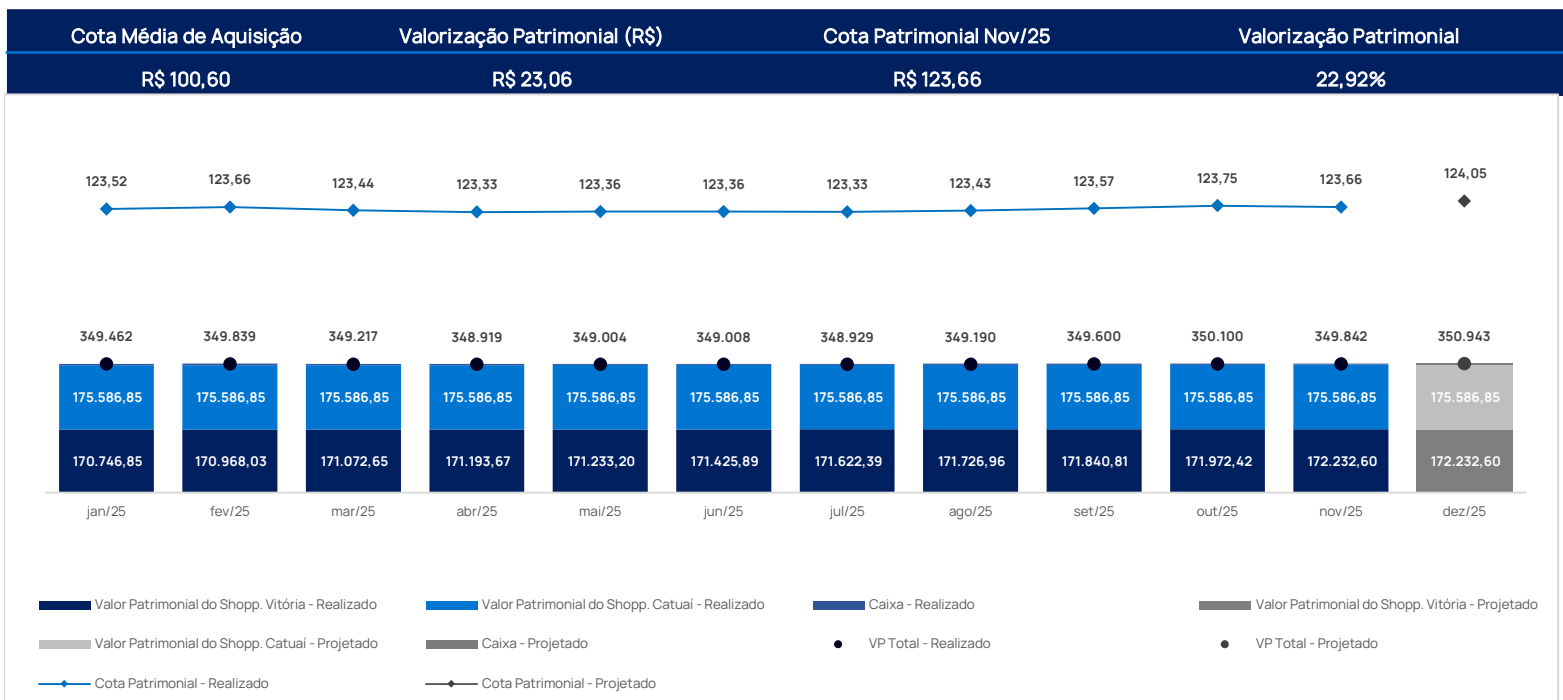


As projeções inseridas neste relatório não configuram promessas de rentabilidade e muito menos sugestões para investimento, sendo este de caráter apenas e exclusivamente informativo.

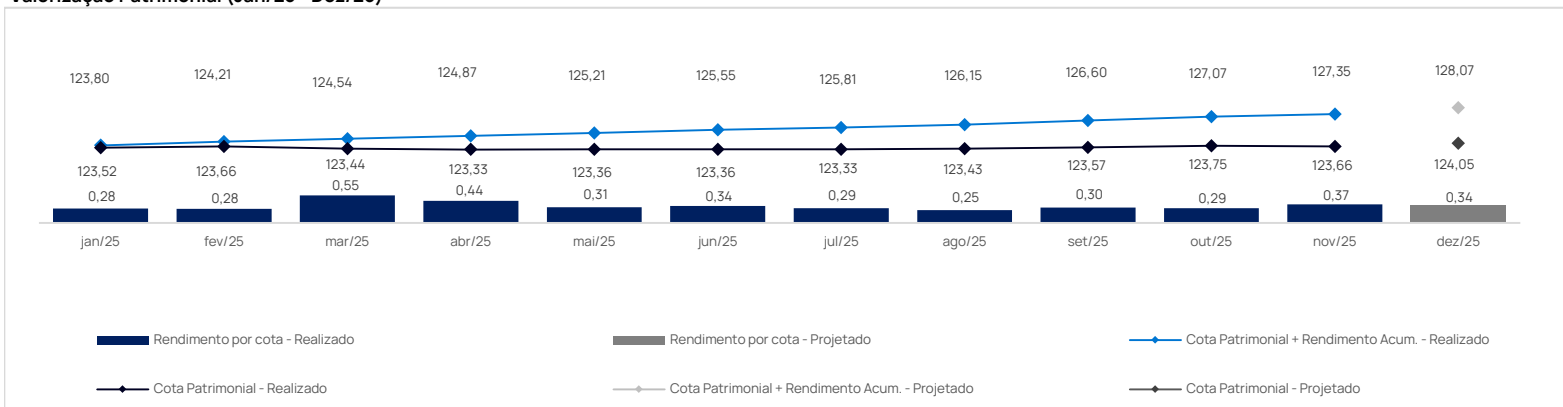
P/VPA	Dividendo Yield	Nº de Cotas	Valor de Mercado ¹	Valor Patrimonial	Rent./Valor de Mercado	Rent./Valor de Patrimonial
0,61	0,49%	2.829.142	212.157.359	349.842.194	5,29%	3,21%

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.

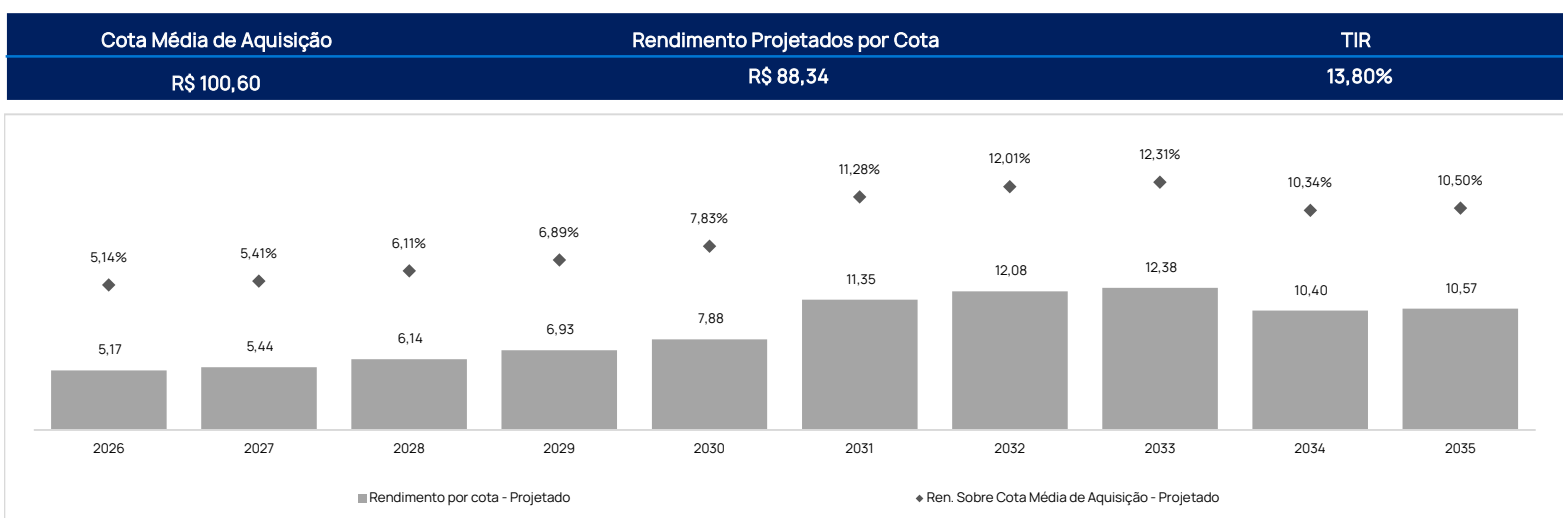
>3.2 - Evolução patrimonial



Cota Média de Aquisição	Rend. (Jan/25 - Nov/25)	Valorização Patrimonial	C. Média de Aquis. + Rendimentos	Retorno Acumulado
R\$ 100,60	R\$ 3,69	R\$ 23,06	R\$ 127,35	26,58%

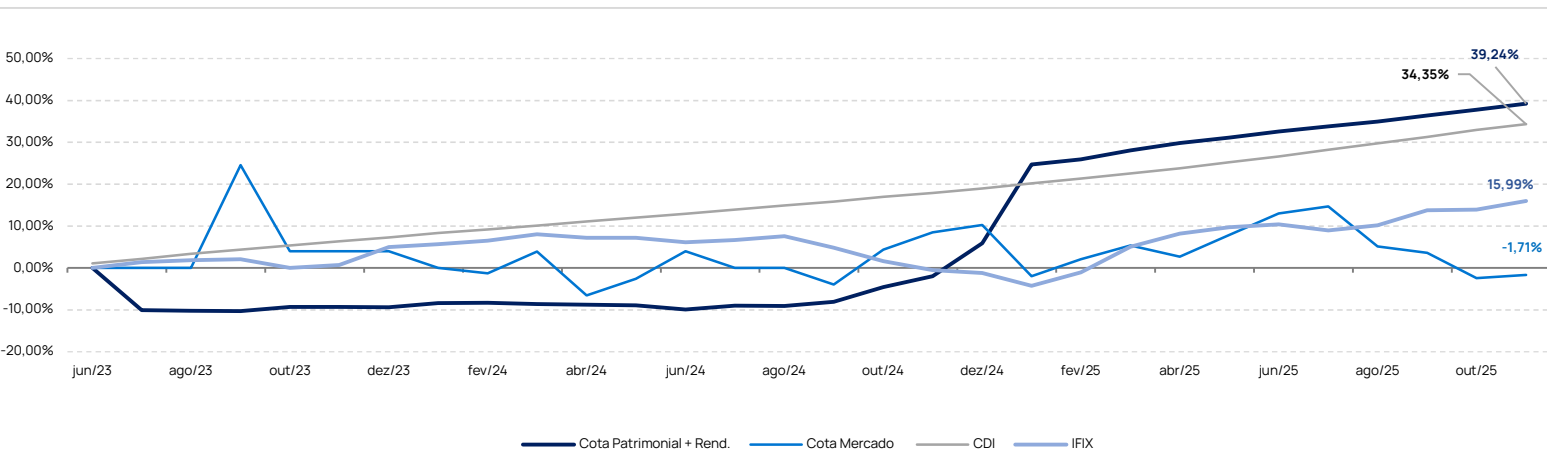
Valorização Patrimonial (Jan/25 - Dez/25) ²

>3.3 - Retorno Projetado - 10 anos



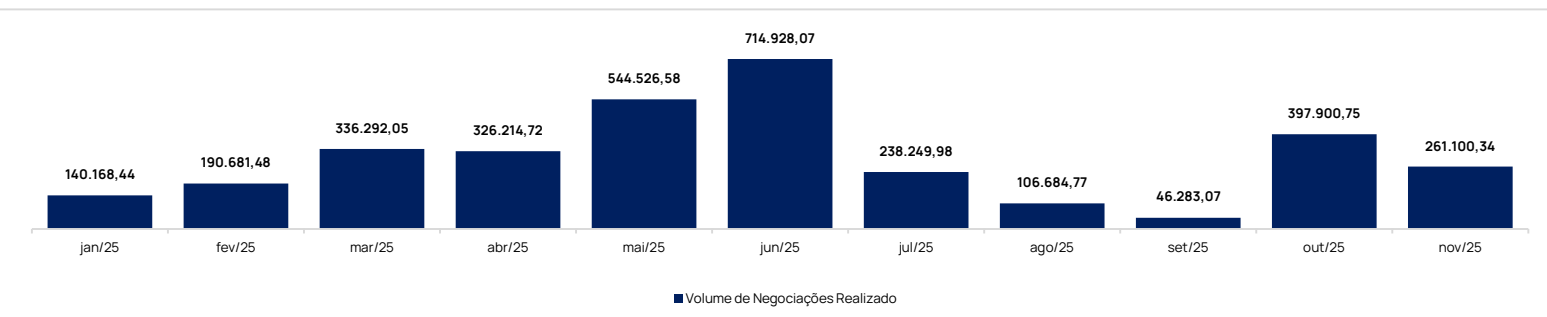
A TIR do Fundo foi calculada considerando os aportes de integralização dos cotistas, a projeção de distribuições para os próximos 10 anos e a valorização dos ativos Shopping Vitória, Shopping Catuaí e do terreno do Catuaí, adotando como valor de saída o valor patrimonial estimado dos ativos em cenário de venda.

> 3.4 - Retorno Acumulado + Volume de Negociação



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.

Volume Total Negociado Nov/25	Giro de Cotas Nov/25	Volume Média Mensal (Jan/25 - Nov/25)
R\$ 4.960.906,51	2,41%	R\$ 6.031.461,75



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