

RIO BRAVO | PROPOSTA DE
ASSUNÇÃO DA GESTÃO

APEX MALLS FII | APXM11



Assista a essa proposta em video: webapp1.riobravo.com.br/comunicacao

Setembro/2026



RESUMO DA PROPOSTA

A Rio Bravo, que atua há mais de 25 anos com investimentos imobiliários, propõe assumir a gestão do APXM11.

O foco da nova gestão será buscar ganhos operacionais e rentabilidade dos ativos atuais, com ganhos de transparência e governança para os cotistas.

POR QUE A RIO BRAVO

26 anos de história que mostram solidez: fundada em 2000 por Paulo Bilyk e Gustavo Franco.

DNA imobiliário que importa para conhecer o negócio: casa com R\$ 13,4 bi sob gestão e administração, sendo R\$ 11 bi na plataforma imobiliária.

Varejo e shopping não são segmentos novos para nós: R\$ 2,5 bi de gestão e administração em fundos de shopping center.

Equipe sênior há 14 anos trabalhando junta: 2 sócios à frente da operação e equipe 100% dedicada ao imobiliário listado.

SHPH11, gerido pela Rio Bravo, é case de sucesso do setor de shopping: fundo imobiliário com 25 anos de história que valorizou o patrimônio em 932% desde seu início.

O PLANO DE AÇÃO · O QUE MUDA NO APXM11

- 1 Transparência**
Novo padrão de reporte aos cotistas: relatório gerencial mensal e relatório em vídeo com abertura operacional, financeira e de estratégia do fundo. RI ativo, com avaliação pelos cotistas dos materiais e do atendimento.
- 2 Governança e independência**
Zero vínculo econômico com administradoras e sócios. Sem conflitos de interesse com fundos da casa. Fiscalização de orçamento, partes relacionadas e de risco de diluição dos cotistas.
- 3 Busca de oportunidades**
Gestão com foco em buscar oportunidades, tanto para melhoria operacional quanto para gestão ativa do portfólio com compras e vendas que gerem valor aos cotistas.

Premissa: continuidade operacional dos shoppings. A mudança é na gestão do Fundo.



| SOBRE A RIO BRAVO

DNA imobiliário: a Rio Bravo é pioneira e uma das principais gestoras de investimentos imobiliários do Brasil¹.

26

anos de história

Fundada em 2000 por Paulo Bilyk e Gustavo Franco

R\$ 13,4 bi

sob gestão e administração

Rating independente da S&P Global de qualidade de gestão AMP-2 (Forte)

+200 mil

investidores

Base relevante de investidores institucionais e pessoas físicas

26

FIs

entre gestão e administração fiduciária

Nossa plataforma de investimentos imobiliários

GESTÃO IMOBILIÁRIA

- Equipe de gestão especializada por vertical de atuação.
- Atuação em compra, venda, projetos de BTS e SLB, *retrofit*, benfeitorias e modernização dos ativos.
- Estratégias de reformulação de uso do imóvel ao longo do tempo.

ADMINISTRAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO

- Atuação sólida em administração fiduciária de FIs desde 2002.
- Vasta expertise em origemação, estruturação, cisão/incorporação, distribuição e transferências de fundos.

CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

- Estratégias de comercialização.
- Expertise em *retrofit* estrutural.
- Implementação de estratégia *plug and play*.
- Relacionamento contínuo com inquilinos.

¹De acordo com o Ranking de gestores da Anbima disponível em <https://data.anbima.com.br/publicacoes/ranking-de-gestores-de-fundos-de-investimento>.



| ATUAÇÃO IMOBILIÁRIA E VERTICAL DE SHOPPING CENTER

Equipe sênior dedicada com histórico de **14 anos trabalhando em conjunto na gestão de fundos imobiliários listados** e com dois sócios alocados na operação.



Anita Scal

Sócia e Diretora de Real Estate

Mais de 20 anos de atuação em fundos imobiliários. Responsável pela estratégia da plataforma imobiliária da Rio Bravo.



Alexandre Rodrigues

Gestor e Sócio

Mais de 14 anos em fundos imobiliários. Gestor dos fundos de gestão ativa da casa e responsável por estruturação e reciclagem de portfólio.



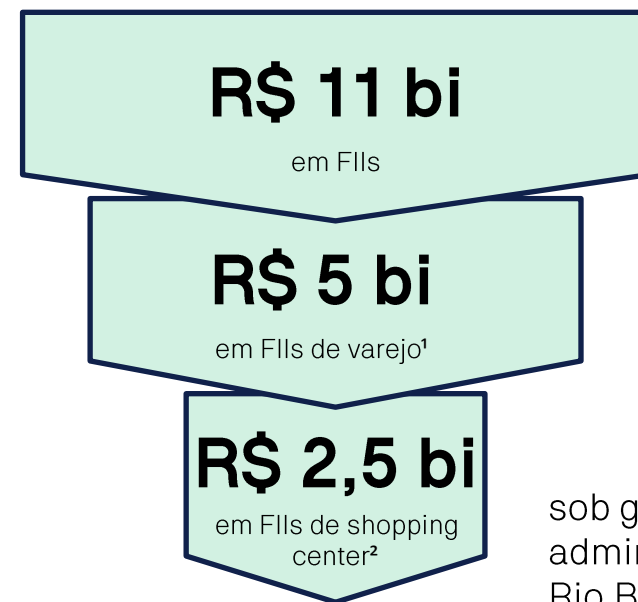
Marcelo Zamuner

Gestão de Portfólio

Atuação em análise, monitoramento de ativos, acompanhamento operacional e suporte às decisões de investimento.

Nossa atuação

- Gestão ativa de FIIs de varejo, corporativo, logística, residencial e shopping centers.
- Time 100% dedicado ao segmento imobiliário.
- Processos robustos de decisão, comitês independentes e comunicação recorrente com Investidores.
- Originação própria, reciclagem de portfólio e capacidade de ajuste de estratégia em cenários adversos.
- Acompanhamento do mercado de shoppings por time especializado para referência de desempenho e boas práticas.



sob gestão e administração
Rio Bravo

¹Volume em FIIs de varejo considera os fundos RBVA11, BVAR11, SHPH11, ABCP11, ELDO11, GRAV11. ²Volume em FIIs de shopping center considera os fundos SHPH11, ABCP11, ELDO11, GRAV11.



TRACK RECORD: O CASE SHPH11

O SHPH11 é um fundo imobiliário de shopping sob gestão da Rio Bravo e um dos primeiros fundos Imobiliários da indústria. Atuação da Rio Bravo é ativa nas decisões entre os sócios, com acompanhamento próximo e tomada de decisão com foco no cotista.

1999 - Pioneirismo em FIs no país

Assumimos um dos primeiros FIs listados do Brasil.

2ª maior participação no shopping

O SHPH11 tem 25,7% de participação no Pátio Shopping Higienópolis

Presença ininterrupta nos comitês

Assento permanente no Comitê dos Empreendedores do Shopping: aprovação comercial, temas financeiros, performance de lojistas, mídia, jurídico e investimentos.

Rotina de fiscalização

Participação em todas as aprovações, decisões de Investimento e no orçamento anual do empreendimento; acompanhamento mensal operacional e financeiro; atuação ativa em temas societários, contratuais e de preferência; acompanhamento junto ao Comitê de Cotistas do fundo.

O papel da Rio Bravo no Pátio Higienópolis nunca foi passivo: atuamos para que o shopping fosse a força que é hoje.

TRANSFORMAÇÃO DE MIX

Reposicionamento do Shopping, com captura de marcas de peso que elevaram de forma relevante o fluxo e as vendas. Com a transformação, o Shopping ganhou imenso poder de barganha: redução de despesas, aumento do fluxo de pessoas e veículos – impactando diretamente a receita de estacionamento – e crescimento da receita de locação pelo interesse de lojas renomadas.

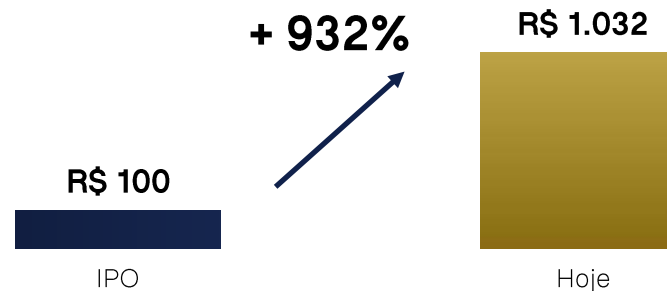
Chanel Makeup

Dolce&Gabbana

Zara

Valor da cota patrimonial do SHPH11

Do IPO ao patamar atual



+9,7%

de crescimento do NOI

NOI de R\$ 182,6 mi em 2025 (100% do shopping)

2,2%

de vacância em 2025

Vendas de R\$ 1,69 bi no ano, alta de 6,8%



| TRACK RECORD: O CASE SHPH11

Gestão ativa cria valor, literalmente.

A gestão da Rio Bravo, com o conhecimento e a base de relacionamento construída em 26 anos, sabe identificar oportunidades de negócios que gerem valor para o cotista.

O caso: em 2025, o sócio majoritário do Shopping Pátio Higienópolis colocou à venda sua participação de 51% do empreendimento. O time de gestão identificou a oportunidade de monetizar o direito de preferência que o Fundo recebeu por ser co-proprietário do empreendimento.

SITUAÇÃO

Venda de 51%

Participação do majoritário à venda, momento em que o Fundo teve a oportunidade de exercer seu direito de preferência na aquisição proporcional.



ATUAÇÃO

Negociação direta

A Gestão negociou abrir mão do direito com a parte interessada na aquisição em troca de um pagamento de prêmio ao Fundo.



ESFORÇO

+70 reuniões

9 meses de negociação e 14 pessoas envolvidas.



RESULTADO

Prêmio ao cotista

R\$ 15,65 milhões brutos pagos ao Fundo para a não adesão ao direito, ou R\$ 25,70/cota.

O resultado: A atuação da gestora foi determinante para a negociação e o recebimento do prêmio pelo Fundo. Ou seja, não haveria prêmio atribuído a isso e o recurso simplesmente não existiria.

R\$ 22,67

Por cota, líquido

Foi o total distribuído em rendimentos isentos para os cotistas pessoas físicas do SHPH11 em razão do recebimento do prêmio.



| ATUAÇÃO RIO BRAVO: O QUE MUDA

Fator 1: transparência e voz ao cotista

Reporte gerencial mensal com abertura completa, RI ativo e um Comitê Consultivo de Cotistas com assento na governança do Fundo.

RELATÓRIO GERENCIAL

O que é opcional para o mercado, para nós é obrigatório.

- Abertura completa do resultado do Fundo e dos empreendimentos
- Webcasts, relatório em vídeo e encontros periódicos com cotistas

MÉTRICAS ABERTAS

Abertura mensal completa do resultado.

- **Do shopping**

Vendas totais e mesmas lojas, NOI, vacância, inadimplência, locações e rescisões, CAPEX e allowance.

- **Do Fundo**

Resultado caixa e distribuição, liquidez, obrigações de investimento, valor patrimonial e fatos societários.

RI ATIVO

Canal direto, com o atendimento dedicado e escuta ativa.

- Atendimento via telefone, e-mail e WhatsApp, com avaliação em todos os pontos de contato.
- Link de avaliação em todas as comunicações e relatórios
- Escuta ativa: impressões, críticas e sugestões reportadas e discutidas com a gestão

COMITÊ CONSULTIVO DE COTISTAS

Proposta de implantação no APXM11, no mesmo modelo já aprovado e em funcionamento no RBVA e no SHPH11.

Composição e mandato

- Órgão interno do Fundo, consultivo e não deliberativo
- Até 5 membros: até 3 eleitos pelos cotistas e até 2 indicados pela gestora
- Mandato de 1 ano, sem remuneração e sem custo ao Fundo

Atribuições

- Pauta anual de trabalho definida pelo próprio Comitê
- Solicitar à gestora informações e documentos do Fundo
- Opiniões independentes sobre gestão, teses e compra e venda de ativos

Funcionamento

- Reuniões semestrais e extraordinárias quando convocadas
- Termo de confidencialidade e atas de cada reunião
- Reporte anual em AGO e canal próprio com os cotistas



| ATUAÇÃO RIO BRAVO: O QUE MUDA

Fator 2: governança e Independência

Experiência em shopping centers permite identificar assimetrias de informação e incentivos desalinhados que exigem atenção de um sócio minoritário.

Independência

- A Rio Bravo não possui vínculo societário com as administradoras dos shoppings da carteira do Fundo, evitando possíveis conflitos de interesse.
As decisões serão orientadas exclusivamente em prol do Fundo.
- A Rio Bravo não possui nenhum outro veículo de gestão ativa de shoppings, o que evita conflitos de interesse na seleção de investimentos e alocação de capital

Fiscalização ativa

- Análise e acompanhamento do orçamento anual, CAPEX, allowances e investimentos extraordinários, incluindo a necessidade econômica e a execução física e financeira.
- Fiscalização das despesas compartilhadas e dos critérios de rateio entre os sócios.
- Análise de transações com partes relacionadas e de potenciais conflitos de interesse.
- Supervisão de chamadas de capital, obrigações futuras e impactos para os cotistas, com verificação do cumprimento das convenções, dos acordos de sócios e dos direitos do Fundo.

Respeito às regras

- Cumprimento integral das convenções.
- Observância dos acordos de sócios.
- Exercício pleno dos direitos do Fundo.
- Chamadas de capital e risco de diluição.



| ATUAÇÃO RIO BRAVO: O QUE MUDA

Fator 3: busca de oportunidades

Gestão com foco em buscar oportunidades, tanto para melhoria operacional quanto para gestão ativa do portfólio com compras e vendas que gerem valor aos cotistas.

Crescimento com disciplina, de 2 ativos para um portfólio diversificado



Diagnóstico: entendemos que o Fundo está muito concentrado, com apenas dois ativos na carteira. Um portfólio maior e mais diversificado reduz risco, amplia as alternativas de geração de valor e fortalece a posição do Fundo. **A Rio Bravo acredita que pode entregar isso aos cotistas.**

Sí, se puede.

JÁ FIZEMOS ISSO: O CASE RBVA



Transformamos um fundo 100% de agências bancárias em um fundo diversificado de varejo, sem nenhum inquilino acima de 20% do portfólio. Um trabalho construído tijolo a tijolo desde 2018 e ainda em andamento.

+R\$ 310 milhões

em imóveis vendidos (sendo ~90% agências bancárias)

+R\$ 103 milhões

de lucro nas vendas

15%

TIR anual média das vendas

< 20%

nenhum inquilino com peso maior do que esse nas receitas

Mas não vamos crescer a qualquer custo

Curto prazo: identificar oportunidades de negócio e melhorias operacionais e de governança.

Médio/longo prazo: construir um portfólio maior e diversificado, com paciência e diligência na seleção de investimentos e sob os compromissos abaixo:

Emissão $\geq$ valor patrimonial

Emissões somente a valor igual ou superior ao patrimonial

Sem diluição econômica

Preservação do valor patrimonial dos atuais cotistas

Seleção diligente

Crescimento apenas quando o ativo justificar, com análise criteriosa

Diálogo aberto

Comitê de Cotistas e RI ativo em cada passo do crescimento



PLANO DE AÇÃO APXM11

PRIMEIROS 100 DIAS

Plano de ação traçado.

Diagnóstico completo antes de qualquer decisão estratégica relevante.

01

Governança dos shoppings e do Fundo

Levantamento e reporte de fatores como organização societária, aportes, chamadas de capital e política de distribuição e acordos de sócios

02

Liquidez e CAPEX

Planejamento de caixa, allowances e necessidade de investimento.

03

Diagnóstico de Oportunidades

Revisão das oportunidades de negócio e de eficiência operacional .

04

Relação com Investidores

Novo padrão de reporte aos cotistas e agenda recorrente com Investidores. Formação do comitê de cotistas.



| PROPOSTA PARA OS COTISTAS DO APXM11

0,40% a.a.

Taxa de gestão da Rio Bravo calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Sem taxa de consultoria

Estrutura simplificada

0,65% a.a.

Custo total ao cotista, incluindo administração e custódia

Sem taxa de performance.

Redução de 0,40 p.p., equivalente a uma queda de 50% no custo de gestão e consultoria e a uma economia anual estimada de R\$ 0,50 por cota, em comparação com a remuneração prevista a partir de novembro de 2026¹.

Mande sua dúvida: <https://forms.cloud.microsoft/r/aPk4kd0ZGu>

As respostas serão publicadas no link: webapp1.riobravo.com.br/comunicacao

¹ Comparação entre a remuneração conjunta de gestão e consultoria prevista no regulamento a partir de novembro de 2026, de 0,80% a.a., e a taxa de gestão proposta pela Rio Bravo, de 0,40% a.a., sem cobrança adicional de consultoria. Estimativa calculada com base no patrimônio líquido de R\$ 354,7 milhões e em 2.829.142 cotas, referentes a julho de 2026.

CONSIDERAÇÕES GERAIS DA PROPOSTA

01 Integridade e Anticorrupção

Cumprimento da legislação anticorrupção, inclusive a Lei nº 12.846/2013. Vedação a pagamentos indevidos, fraudes ou vantagens impróprias, com dever de comunicar violações.

02 Proteção de dados pessoais

Tratamento de dados em conformidade com a LGPD, limitado às finalidades necessárias, com confidencialidade, segurança e comunicação de incidentes e solicitações de titulares.

03 Foro

Eleição do foro da Justiça Comum da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

04 Exclusividade

Durante o prazo de validade desta proposta, a Rio Bravo terá exclusividade para negociar e estruturar a assunção da gestão do APXM11, vedadas tratativas concorrentes



DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO POR PARTE DA RIO BRAVO

- A Rio Bravo, por seus representantes legais declara, de forma irrevogável e irretratável, seu firme interesse e compromisso em assumir a gestão do APXM11, observadas as condições e termos apresentados aos cotistas do APXM11.
- A Rio Bravo compromete-se a praticar todos os atos necessários e a envidar seus melhores esforços para viabilizar a efetiva assunção da gestão do APXM11, incluindo a celebração dos instrumentos contratuais e societários pertinentes e a implementação das medidas operacionais requeridas para a transição.
- O presente compromisso está sujeito exclusivamente à aprovação da substituição da gestora pelos cotistas do APXM11 em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, nos termos da regulamentação aplicável e do regulamento do fundo.
- Uma vez obtida a referida aprovação, a Rio Bravo obriga-se a concluir o processo de transição e assumir a gestão do APXM11 nos prazos e condições que vierem a ser estabelecidos nos documentos definitivos aplicáveis.

Anita spichler Scal

Anita spichler Scal (14 de setembro de 2026 18:15:28 ADT)

Alexandre Rodrigues de Oliveira

Alexandre Rodrigues de Oliveira (14 de setembro de 2026 18:36:04 ADT)

Aqui, o futuro é concreto.

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3o andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



OUVIDORIA
0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br



Rio Bravo - Proposta APXM11 14.09.26 1

Relatório de auditoria final

2026-09-14

Criado em:	2026-09-14
Por:	Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAth_9EyHrSCOjIWMP08hDpnRBC4uKsmhn

Histórico de "Rio Bravo - Proposta APXM11 14.09.26 1"

-  Documento criado por Assinatura Rio Bravo (assinatura.adobe@riobravo.com.br)
2026-09-14 - 21:05:55 GMT- Endereço IP: 191.8.27.41
-  Documento enviado por email para alexandre.rodrigues@riobravo.com.br para assinatura
2026-09-14 - 21:06:04 GMT
-  Documento enviado por email para anita.spichler@riobravo.com.br para assinatura
2026-09-14 - 21:06:05 GMT
-  Email visualizado por anita.spichler@riobravo.com.br
2026-09-14 - 21:14:55 GMT- Endereço IP: 172.225.234.3
-  O signatário anita.spichler@riobravo.com.br inseriu o nome Anita spichler Scal ao assinar
2026-09-14 - 21:15:26 GMT- Endereço IP: 172.225.223.50
-  Documento assinado eletronicamente por Anita spichler Scal (anita.spichler@riobravo.com.br)
Data da assinatura: 2026-09-14 - 21:15:28 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 172.225.223.50 - Aparência da assinatura selecionada: TIPO MÓVEL
-  Email visualizado por alexandre.rodrigues@riobravo.com.br
2026-09-14 - 21:35:17 GMT- Endereço IP: 104.47.58.126
-  O signatário alexandre.rodrigues@riobravo.com.br inseriu o nome Alexandre Rodrigues de Oliveira ao assinar
2026-09-14 - 21:36:02 GMT- Endereço IP: 191.23.55.250
-  Documento assinado eletronicamente por Alexandre Rodrigues de Oliveira (alexandre.rodrigues@riobravo.com.br)
Data da assinatura: 2026-09-14 - 21:36:04 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 191.23.55.250 - Aparência da assinatura selecionada: TIPO
-  Contrato finalizado.
2026-09-14 - 21:36:04 GMT