

APEX REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

APXR11

Relatório Trimestral
2T25



Documento Confidencial

Disclaimer

Este Relatório ao Investidor (“Relatório”) e as informações nele contidas são estritamente confidenciais para uso exclusivo do investidor do Fundo de Investimento Imobiliário APXR11 e não poderão ser divulgadas ou distribuídas a terceiros sem a prévia autorização por escrito da Carbyne Gestão de Recursos LTDA. (“Carbyne Investimentos”).

Este Relatório está sendo divulgado aos investidores do Fundo, a título informativo.

Este Relatório não representa uma oferta, colocação ou distribuição de cotas de s de investimento ou de qualquer outro valor mobiliário, sendo certo que uma oferta, caso ocorra, será realizada por instituições autorizadas.

Ademais, este Relatório também não representa uma análise ou consultoria de valor mobiliário, nos termos da regulamentação em vigor, razão pela qual este Relatório e as informações aqui contidas não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento.

Ao considerar as informações a respeito de desempenho contido neste Relatório, os receptores devem atentar-se ao fato de que resultados (rentabilidade) passados não são indicativos de resultados futuros e não há garantia de que o Fundo alcançará resultados semelhantes aos já alcançados, tampouco que alcançará resultados próximos às projeções aqui contidas. Nesse sentido, não há garantia de que o Fundo será capaz de implementar sua estratégia ou atingir seus objetivos de investimento.

Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador fiduciário, do gestor de recursos da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Ao investidor, ao aplicar seus recursos, é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento e do formulário de informações complementares do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, e, ainda, das disposições que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto.

Embora os autores deste Relatório tenham tomado todas as precauções para assegurar que as informações aqui contidas não sejam falsas ou enganosas, os mesmos não se responsabilizam pela exatidão, veracidade ou abrangência de tais informações. A Carbyne Investimentos não tem qualquer obrigação de atualizar as informações deste Relatório.

Os receptores deste Relatório também são encorajados a entrar em contato com a Carbyne Investimentos a fim de discutir as informações aqui contidas, se julgarem necessário.

Índice

1.	Informações Gerais	.....	4
2.	Objetivo do Fundo	.....	4
3.	Tese de Investimento	.....	4
4.	Destaques	.....	5
5.	Portfólio	.....	6
5.1	Portfólio Investido	.....	6
5.2	Portfólio em Estruturação	.....	10
5.3	Portfólio em Prospecção	.....	18
6.	Performance Financeira	.....	26
7	Performance do Fundo	.....	27
8.	Composição do Patrimônio	.....	28

1. Informações Gerais

Código de Negociação (B3)	APXR11	Prazo de Duração	Indeterminado
CNPJ	52.446.271/0001-79	Gestor	BRM Carbyne Gestão de Recursos LTDA
Início do Fundo	20/10/2023	Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Classificação ANBIMA	Desenvolvimento para Venda	Escriturador/Custodiante	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Tipo de Gestão	Ativa	Auditor	KPMG Auditores Independentes LTDA
Quantidade de Emissões	1	Taxa de Administração ¹	0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
Cotas Emitidas	109.567	Taxa de Gestão ²	0,30% a.a sobre o Patrimônio Líquido
Público-Alvo	Investidores Qualificados	Taxa de Performance	20% do que exceder o Benchmark (IPCA + 6% a.a)

2. Objetivo do Fundo

Proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de empreendimentos imobiliários residenciais urbanos, em terrenos ou imóveis em construção, preferencialmente por meio da aquisição e/ou participação, direta ou indireta, em ações ou cotas de sociedades ("SPEs") cujo propósito seja o desenvolvimento imobiliário e/ou o investimento em direitos reais sobre empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais ou mistos, para posterior venda de suas unidades autônomas.

3. Tese de Investimento

Investimento em projetos de desenvolvimento residencial voltados para o público de média e alta renda, principalmente em Mercados Regionais, como Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina, por meio de parcerias com players regionais do setor que possuem profundo conhecimento do mercado local.

A escolha do público-alvo de mais alta renda se fundamenta em:

- **Menor elasticidade em relação à conjuntura econômica**, o que garante uma demanda mais estável e resiliente mesmo em cenários adversos;
- **Maior consistência na velocidade de vendas**, permitindo um rápido retorno sobre o investimento e diminuindo o risco de estoque acumulado;
- Capacidade de capturar **preços de venda mais elevados**.

O Fundo tem como **estratégia investimento** em empreendimentos residenciais, sem o uso de alavancagem, em Mercados Regionais, nas **cidades que estão entre as maiores economias do Brasil**, apresentam **baixa oferta primária e em terrenos com localizações estratégicas**.

Atuação com foco nas "onças brasileiras" Espírito Santo, Paraná e Santa Catarina, estados com indicadores socioeconômicos de destaque em relação à média nacional e o maior ganho real de valorização imobiliária do país.

4. Destaques

- Portfólio

- › O Fundo conta com dois projetos em seu portfólio investido atual, **Youniverse e Solano**. Localizados em **Vitória (ES)** e **Londrina (PR)**, respectivamente.
- › O empreendimento **Youniverse** (Vitória – ES) iniciou a sua obra em maio/2025, acumulando um **avanço físico de 2,44%** até junho/2025. O empreendimento acumula **127 unidades vendidas** desde o início de sua comercialização, em outubro/2024.
- › O empreendimento **Solano** (Londrina – PR) foi lançado oficialmente em maio/2025 com a entrega e abertura do stand decorado, e conta com **7 unidades vendidas até o momento**. O início da obra está previsto para **novembro/2025**.
- › Projeta-se um portfólio com a inclusão de mais **16 projetos** que estão em fase de estruturação e prospecção. Busca-se, com isso, reforçar a diversificação da carteira e aumentar o potencial de geração de valor.

- Patrimônio do Fundo

- › Até o encerramento de junho de 2025, o Fundo consolidou um patrimônio líquido de R\$ 8,5 milhões. Na fase atual de investimento e desenvolvimento dos projetos, é esperado que o patrimônio siga o comportamento de uma Curva J, conforme demonstrado na seção “Performance do Fundo”, na página 27.

- Projeções financeiras

- › Estima-se alcançar um **retorno total de R\$ 238,3 milhões** com a consolidação do portfólio do Fundo, resultando em um **lucro de R\$ 117,34 milhões** aos investidores.
- › A TIR-alvo do Fundo é **IPCA + 12,03% a.a** e um **MOIC de 1,97x**.

5. Portfólio

5.1 Portfólio Investido

5.1.1 Youniverse

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **Impacto Construtora**
- > Incorporação: **Nazca**
- > Tipologias: **Studio, 1, 2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **352**
- > Área do terreno: **5.154 m²**
- > Área privativa: **21.510 m²**
- > Área construída: **42.552 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 5.708/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 20.962/m²**



Início das Vendas

Outubro 2024



Início das Obras

Maio 2025



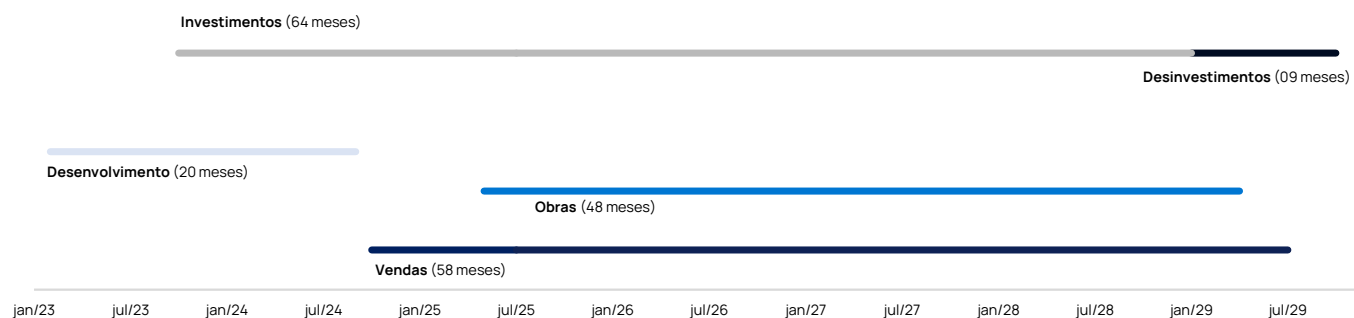
Entrega das Chaves

Maio 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 9,01 M	3,55x	IPCA + 26,07% a.a	R\$ 403,89 M

Horizonte de Investimento – 73 meses



5. Portfólio

5.1 Portfólio Investido

5.1.1 Youniverse

Destaques

› As **obras** do empreendimento tiveram **início em maio/2025**, e até o fim do mês de junho/2025, o **avança físico** acumulado foi de **2,44%**.

› Nessa fase inicial, a construtora concentra as atividades na **execução das estacas raiz**. Por conta do grau de complexidade técnica dessas estacas, até o primeiro semestre do próximo ano, os esforços da construtora permanecerão direcionados à conclusão desta etapa.

› As vendas das unidades tiveram início em outubro de 2024. Atualmente, o empreendimento conta com **127 unidades vendidas**, o que representa **35,98% do total disponível**.

› Até o encerramento de junho/2025, o estoque contava com 226 unidades disponíveis, com previsão de vendas até julho/2029.



Execução do estaqueamento na área de projeção da torre.

5. Portfólio

5.1 Portfólio Investido

5.1.2 Solano

Informações do Projeto

- > Localização: **Londrina/PR**
- > Construção: **Montrecon**
- > Incorporação: **Montrecon**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **56**
- > Área do terreno: **1.348 m²**
- > Área privativa: **6.400 m²**
- > Área construída: **12.432 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 3.248/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 11.096/m²**



Início das Vendas

Março 2025



Início das Obras

Novembro 2025



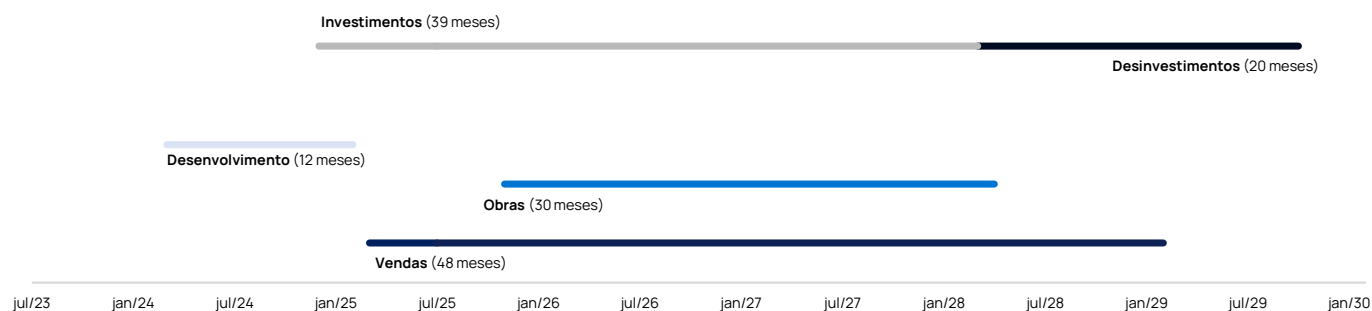
Entrega das Chaves

Abril 2028

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 3,67 M	1,47x	IPCA + 14,24% a.a	R\$ 72,56 M

Horizonte de Investimento – 59 meses



5. Portfólio

5.1 Portfólio Investido

5.1.2 Solano

Destaques

- > O Solano, localizado no vibrante Centro de Londrina, une o contexto de um empreendimento vertical de alto padrão com a proximidade de serviços, comércios e ampla infraestrutura urbana, tornando-o um investimento promissor.
- > As vendas das unidades tiveram início em março de 2025. Atualmente, o empreendimento conta com **7 unidades vendidas**, o que representa **12,50% do total disponível**.
- > Até o encerramento de junho/2025, o estoque contava com 49 unidades disponíveis, com previsão de vendas até fevereiro/2029.
- > No dia 06 de maio foi lançado o site oficial contendo detalhes completos do projeto, incluindo arquitetura, design e outras especificações técnicas. Disponível em **meusolano.com.br**.
- > Nesse mês, ocorreu a entrega e a abertura para visitação do stand decorado, localizado no mesmo endereço do empreendimento. Além disso, estão sendo realizadas campanhas de mídia online e offline, bem como o patrocínio de alguns eventos estratégicos, como Data Busines Real Estate Apex, Campeonato de Tênis Royal Golf e ExpoLondrina.
- > O início da obra está previsto para **novembro/2025**.



Stand de vendas.

5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.1 Iconic Design Living

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **Mazzini**
- > Incorporação: **Mazzini**
- > Tipologias: **2, 3 e 4 quartos**
- > Total de unidades: **55**
- > Área do terreno: **1.308 m²**
- > Área privativa: **5.259 m²**
- > Área construída: **8.864m²**
- > Custo de obra: **R\$ 5.066/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 17.825/m²**



Início das Vendas

Dezembro 2022



Início das Obras

Janeiro 2024



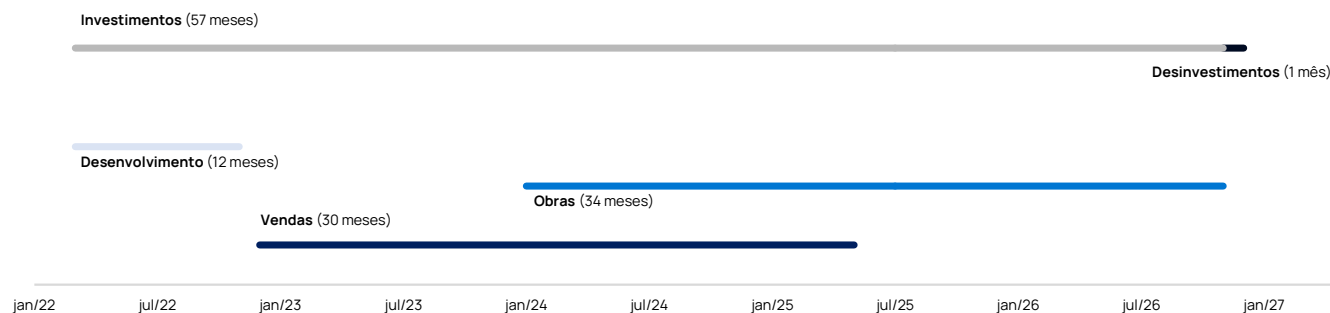
Entrega das Chaves

Novembro 2026

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 930 K	1,89x	IPCA + 42,07% a.a	R\$ 66,73 M

Horizonte de Investimento – 58 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.2 Arti Design Living

Informações do Projeto

- > Localização: **Vila Velha/ES**
- > Construção: **Città**
- > Incorporação: **Città**
- > Tipologias: **4 quartos**
- > Total de unidades: **59**
- > Área do terreno: **2.558 m²**
- > Área privativa: **12.405 m²**
- > Área construída: **20.098 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.744/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 14.784/m²**



Início das Vendas

Abril 2023



Início das Obras

Janeiro 2024



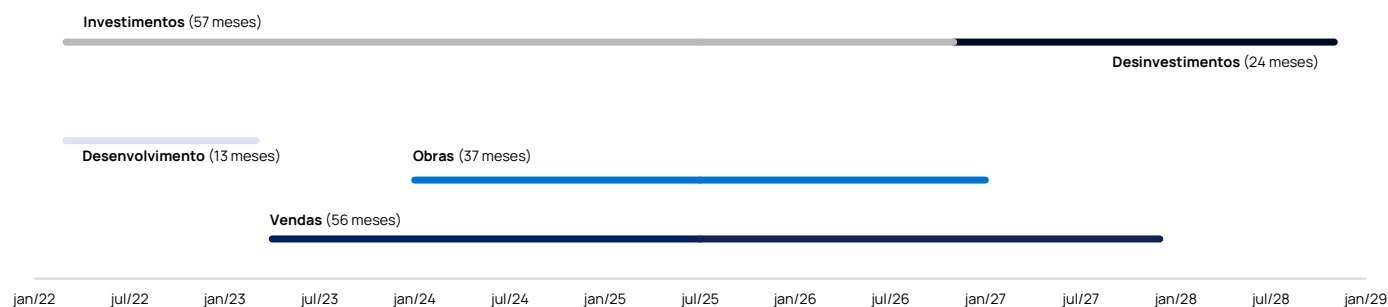
Entrega das Chaves

Janeiro 2027

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 7,05 M	1,60x	IPCA + 18,81% a.a	R\$ 144,71 M

Horizonte de Investimento – 82 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.3 Isla Home Design

Informações do Projeto

- > Localização: **Linhares/ES**
- > Construção: **RDamazio**
- > Incorporação: **Cincorp**
- > Tipologias: **4 quartos**
- > Total de unidades: **37**
- > Área do terreno: **1.289 m²**
- > Área privativa: **6.409 m²**
- > Área construída: **10.454 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 3.515/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 11.714/m²**



Início das Vendas

Junho 2023



Início das Obras

Março 2022



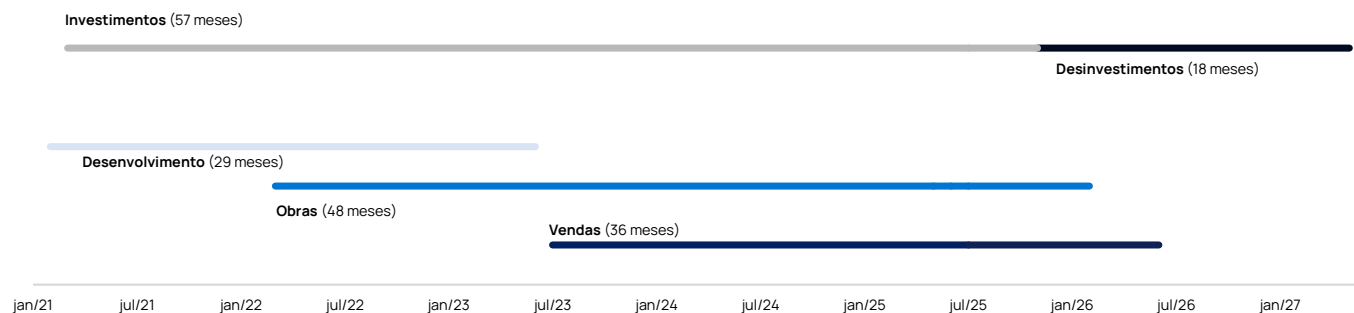
Entrega das Chaves

Fevereiro 2026

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 1,27 M	2,14x	IPCA + 33,43% a.a	R\$ 66,33 M

Horizonte de Investimento – 75 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.4 Vizzo

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **Mazzini**
- > Incorporação: **Mazzini**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **97**
- > Área do terreno: **2.063 m²**
- > Área privativa: **7.943 m²**
- > Área construída: **12.260 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.375/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 11.943/m²**



Início das Vendas

Janeiro 2023



Início das Obras

Outubro 2023



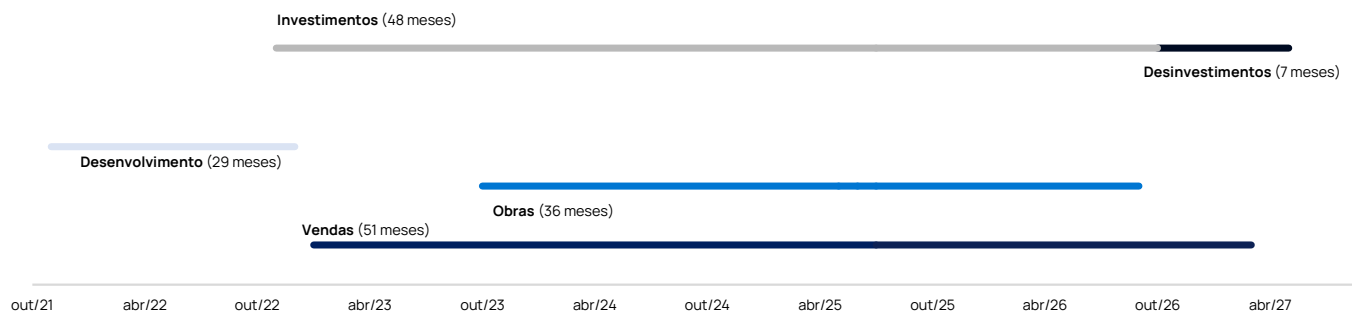
Entrega das Chaves

Setembro 2026

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 1,98 M	1,99x	IPCA + 66,83% a.a	R\$ 75,99 M

Horizonte de Investimento – 55 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.5 Native Exclusive Residences

Informações do Projeto

- > Localização: **Vila Velha/ES**
- > Construção: **RDamazio**
- > Incorporação: **Cincorp**
- > Tipologias: **3 e 4 quartos**
- > Total de unidades: **103**
- > Área do terreno: **2.808 m²**
- > Área privativa: **13.212 m²**
- > Área construída: **22.089 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.312/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 14.135/m²**



Início das Vendas

Julho 2024



Início das Obras

Março 2025



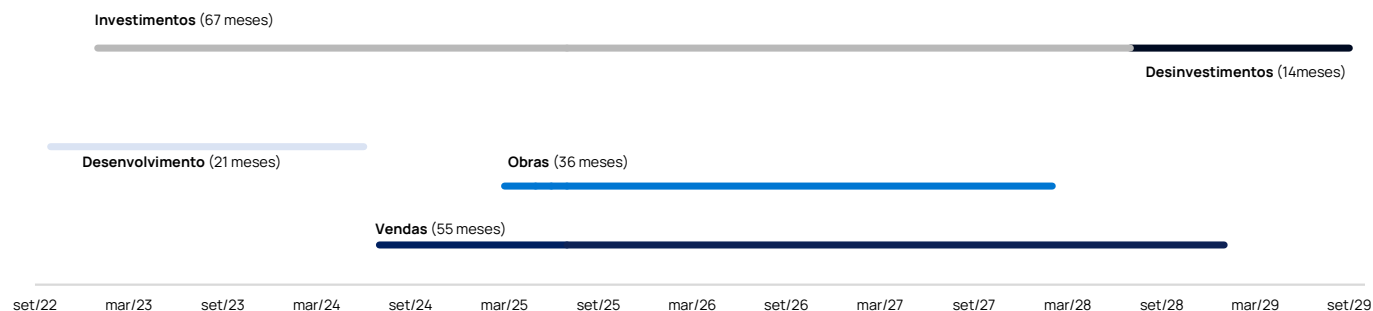
Entrega das Chaves

Fevereiro 2028

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 8,38 M	1,71x	IPCA + 21,34% a.a	R\$ 139,43 M

Horizonte de Investimento – 81 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.6 Parque Flora

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **Sá Cavalcante**
- > Incorporação: **Sá Cavalcante**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **266**
- > Área do terreno: **14.256 m²**
- > Área privativa: **22.398 m²**
- > Área construída: **36.257 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.260/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 14.455/m²**



Início das Vendas

Maio 2025



Início das Obras

Março 2026



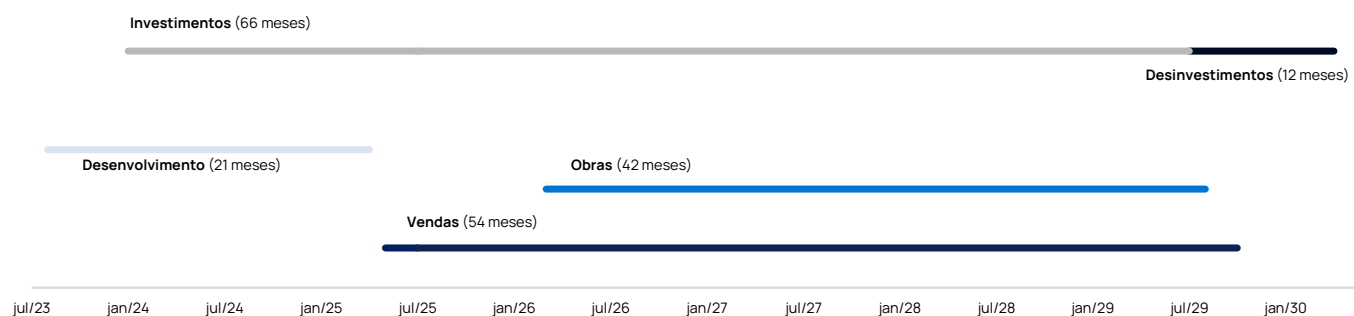
Entrega das Chaves

Agosto 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 8,85 M	2,02x	IPCA + 29,86% a.a	R\$ 248,22 M

Horizonte de Investimento – 76 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.7 MOMA Residence

Informações do Projeto

- > Localização: **Itajaí/SC**
- > Construção: **AIKON**
- > Incorporação: **AIKON**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **150**
- > Área do terreno: **2.014 m²**
- > Área privativa: **16.537 m²**
- > Área construída: **29.965 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 3.862/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 14.511/m²**



Início das Vendas

Maio 2025



Início das Obras

Março 2025



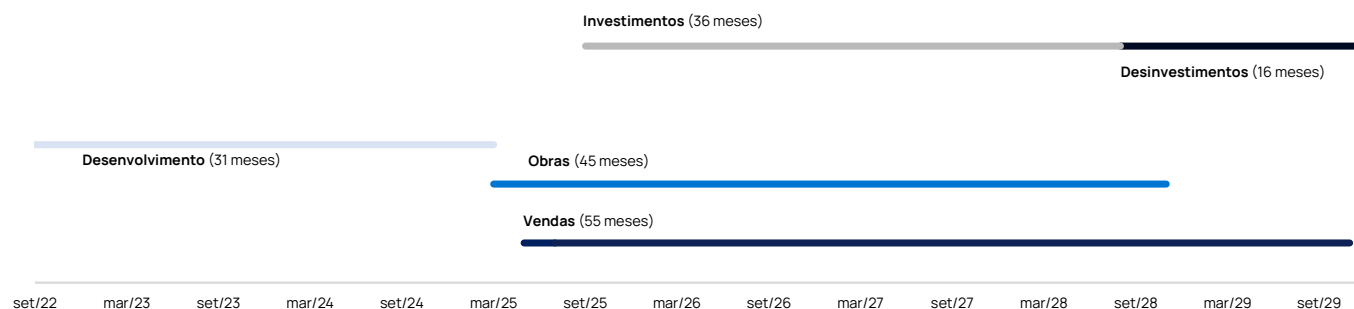
Entrega das Chaves

Junho 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 7,86 M	1,56x	IPCA + 17,64% a.a	R\$ 205,85 M

Horizonte de Investimento – 59 meses



5. Portfólio

5.2 Portfólio em Estruturação

5.2.8 The Only

Informações do Projeto

- > Localização: **Moema/SP**
- > Construção: **AAM**
- > Incorporação: **AAM**
- > Tipologias: **3 e 4 quartos**
- > Total de unidades: **179**
- > Área do terreno: **1.757 m²**
- > Área privativa: **11.973 m²**
- > Área construída: **21.944 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 5.361/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 24.109/m²**



Início das Vendas

Junho 2025



Início das Obras

Março 2026



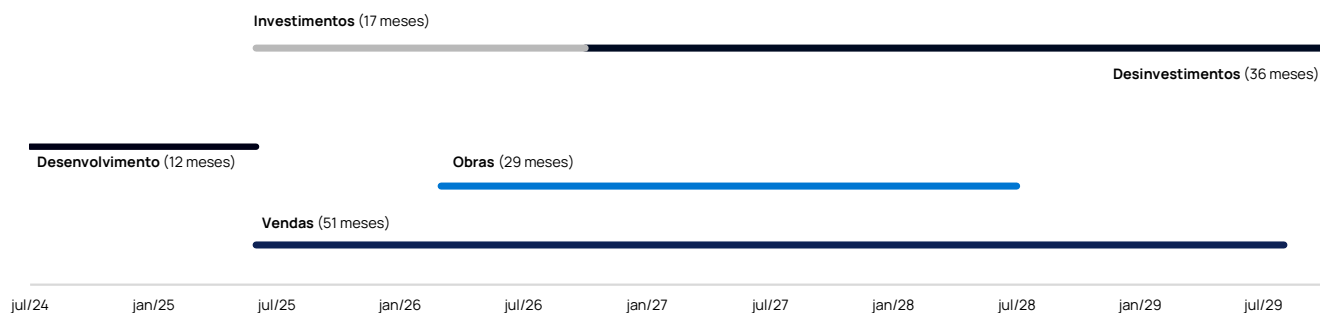
Entrega das Chaves

Setembro 2028

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 24,02 M	1,85x	IPCA + 13,21% a.a	R\$ 288,46 M

Horizonte de Investimento – 53 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospeção

5.3.1 Nazca – Barro Vermelho

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: -
- > Incorporação: **Nazca**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **115**
- > Área do terreno: **2.691 m²**
- > Área privativa: **10.503 m²**
- > Área construída: **15.910 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 5.701/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 17.823/m²**



Início das Vendas

Março 2026



Início das Obras

Setembro 2026



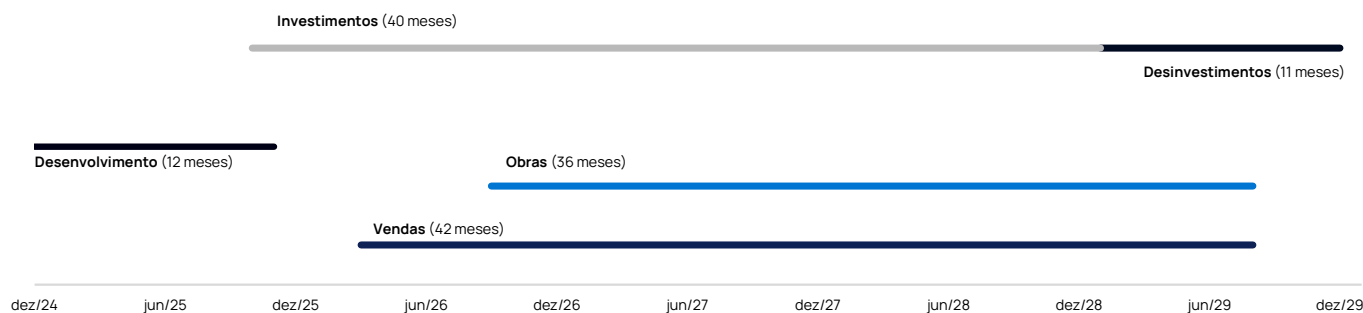
Entrega das Chaves

Outubro 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 3,72 M	1,48x	IPCA + 23,49% a.a	R\$ 136,99 M

Horizonte de Investimento – 51 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.2 Nazca – Enseada do Suá

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: -
- > Incorporação: **Nazca**
- > Tipologias: **4 quartos**
- > Total de unidades: **50**
- > Área do terreno: **2.287 m²**
- > Área privativa: **16.256 m²**
- > Área construída: **25.317 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 6.856/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 26.775/m²**



Início das Vendas

Julho 2026



Início das Obras

Janeiro 2027



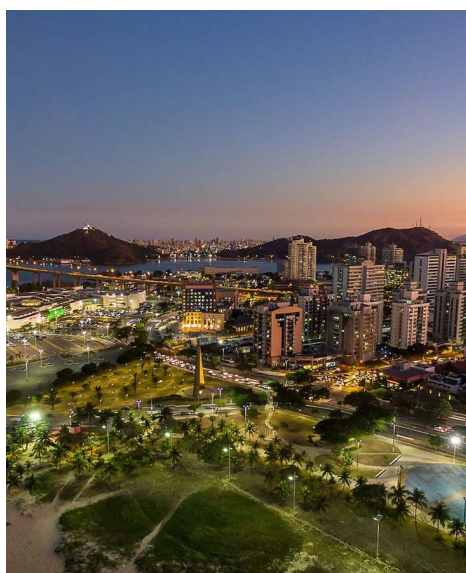
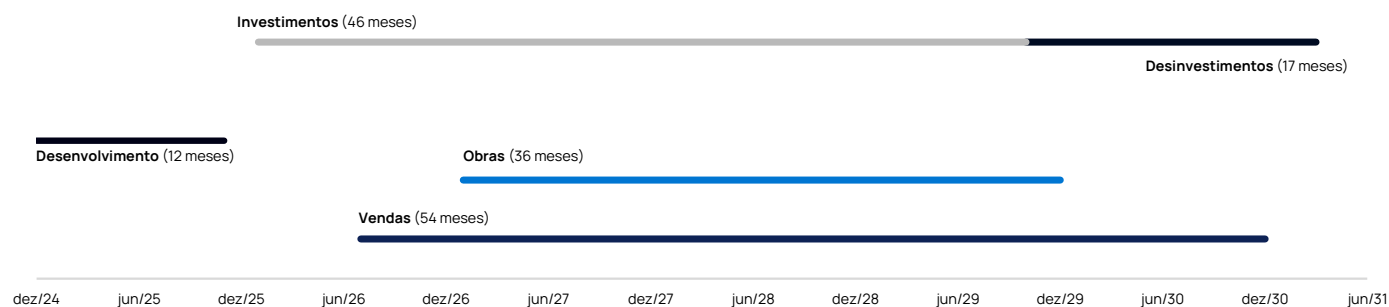
Entrega das Chaves

Janeiro 2030

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 13,33 M	1,49x	IPCA + 21,70% a.a	R\$ 261,16 M

Horizonte de Investimento – 63 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.3 Cincorp – Jardim da Penha

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **RDamazio**
- > Incorporação: **Cincorp**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **84**
- > Área do terreno: **1.920 m²**
- > Área privativa: **7.116 m²**
- > Área construída: **13.407 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.038/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 14.500/m²**



Início das Vendas

Março 2026



Início das Obras

Setembro 2026



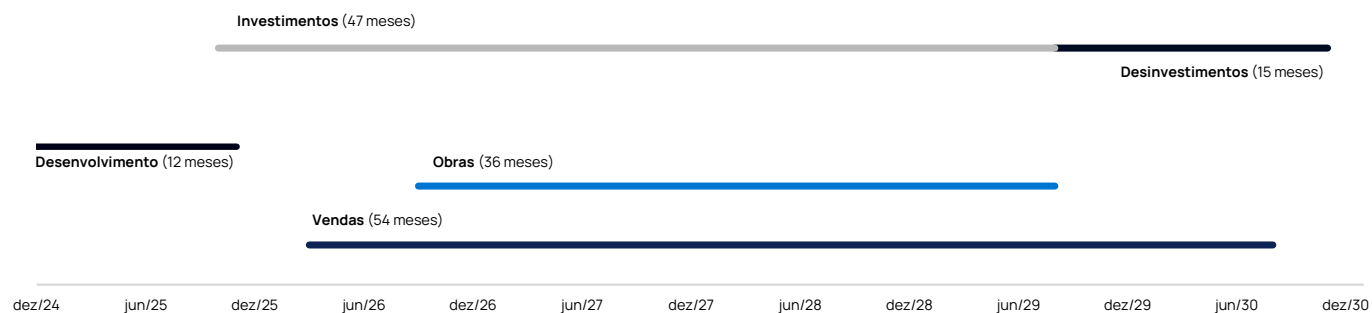
Entrega das Chaves

Setembro 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 8,49 M	1,44x	IPCA + 40,45% a.a	R\$ 92,13 M

Horizonte de Investimento – 62 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.4 Cincorp – Jardim Camburi

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **RDamazio**
- > Incorporação: **Cincorp**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos**
- > Total de unidades: **175**
- > Área do terreno: **4.600 m²**
- > Área privativa: **16.467 m²**
- > Área construída: **25.335 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 3.934/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 12.000/m²**



Início das Vendas

Outubro 2025



Início das Obras

Abril 2026



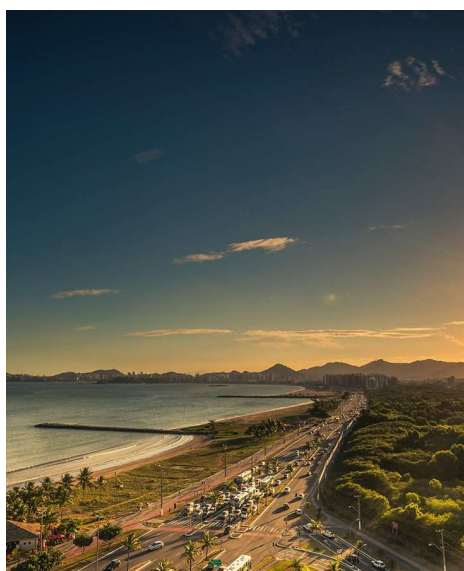
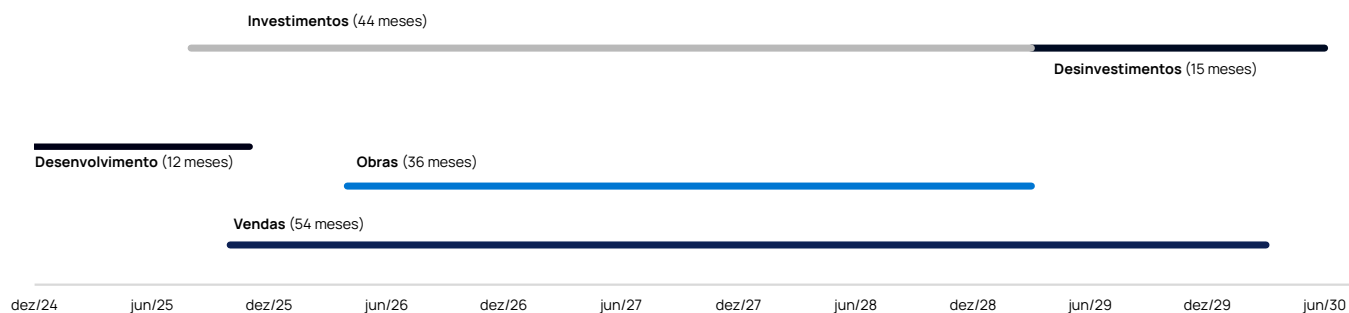
Entrega das Chaves

Abril 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 15,05 M	1,66x	IPCA + 38,03% a.a	R\$ 160,31 M

Horizonte de Investimento – 59 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.5 Città – Praia do Canto

Informações do Projeto

- > Localização: **Vitória/ES**
- > Construção: **Città**
- > Incorporação: **Città**
- > Tipologias: **4 quartos**
- > Total de unidades: **18**
- > Área do terreno: **1.007 m²**
- > Área privativa: **3.901 m²**
- > Área construída: **7.106 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 6.757/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 31.000/m²**



Início das Vendas

Março 2026



Início das Obras

Setembro 2026



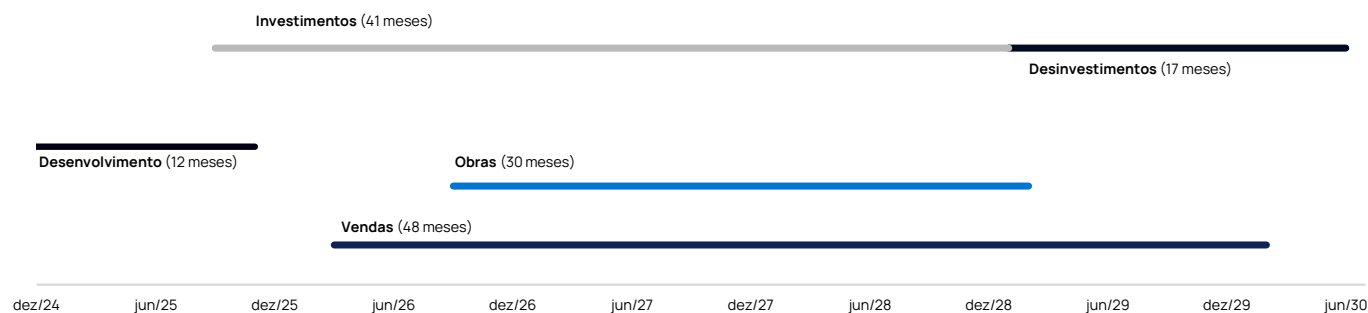
Entrega das Chaves

Março 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 5,14 M	1,47x	IPCA + 24,9% a.a	R\$ 75,24 M

Horizonte de Investimento – 58 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.6 RBV – Centro, Florianópolis

Informações do Projeto

- > Localização: **Florianópolis/SC**
- > Construção: -
- > Incorporação: **RBV Incorporações**
- > Tipologias: **2 e 3 quartos / 3 e 4 suítes**
- > Total de unidades: **283**
- > Área do terreno: **2.390 m²**
- > Área privativa: **25.795 m²**
- > Área construída: **43.900 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 6.720/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 25.905/m²**



Início das Vendas

Agosto 2026



Início das Obras

Fevereiro 2027



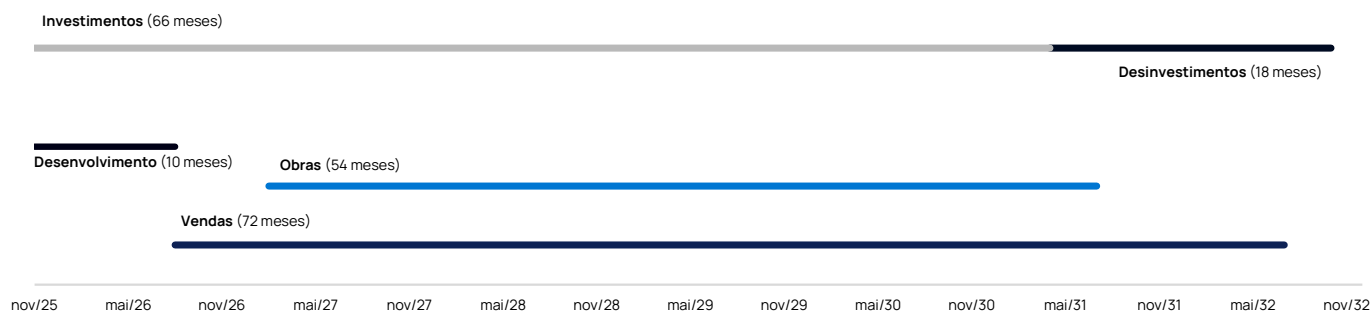
Entrega das Chaves

Julho 2031

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 39,61 M	1,78x	IPCA + 16,52% a.a	R\$ 454,75 M

Horizonte de Investimento – 84 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospecção

5.3.7 Brava Noah

Informações do Projeto

- > Localização: **Itajaí/SC**
- > Construção: **AIKON**
- > Incorporação: **AIKON**
- > Tipologias: **1 suíte + 2 dormitórios / 2 a 3 suítes**
- > Total de unidades: **128**
- > Área do terreno: **3.139 m²**
- > Área privativa: **21.081 m²**
- > Área construída: **37.122 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 5.674/m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 20.341/m²**



Início das Vendas

Agosto 2026



Início das Obras

Abril 2027



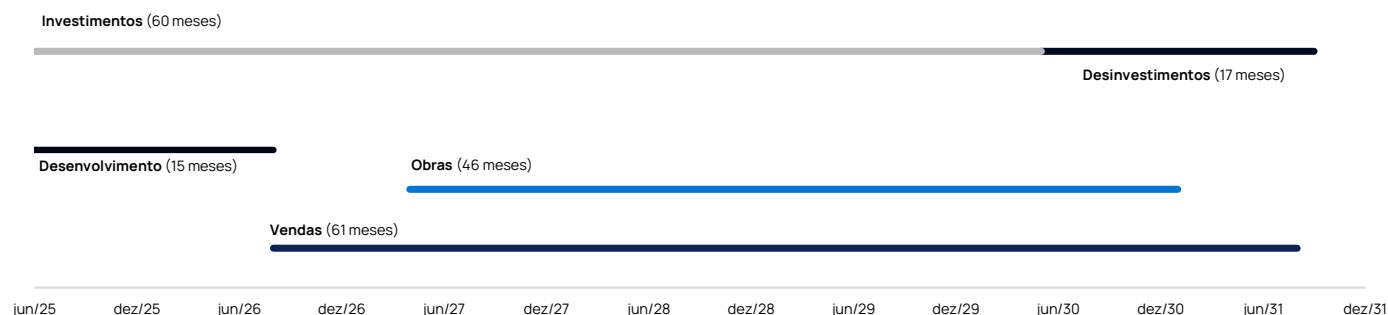
Entrega das Chaves

Janeiro 2031

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VG
R\$ 23,40 M	1,78x	IPCA + 19,71% a.a	R\$ 337,31 M

Horizonte de Investimento – 77 meses



5. Portfólio

5.3 Portfólio em Prospeção

5.3.8 Arkki

Informações do Projeto

- > Localização: **Florianópolis/SC**
- > Construção: -
- > Incorporação: **CENA**
- > Tipologias: **1 suíte + dormitório / 2 a 3 suítes**
- > Total de unidades: **131**
- > Área do terreno: **2.226 m²**
- > Área privativa: **16.754 m²**
- > Área construída: **29.103 m²**
- > Custo de obra: **R\$ 4.352 /m²**
- > Preço (Médio de Venda): **R\$ 20.502/m²**



Início das Vendas

Novembro 2025



Início das Obras

Setembro 2024



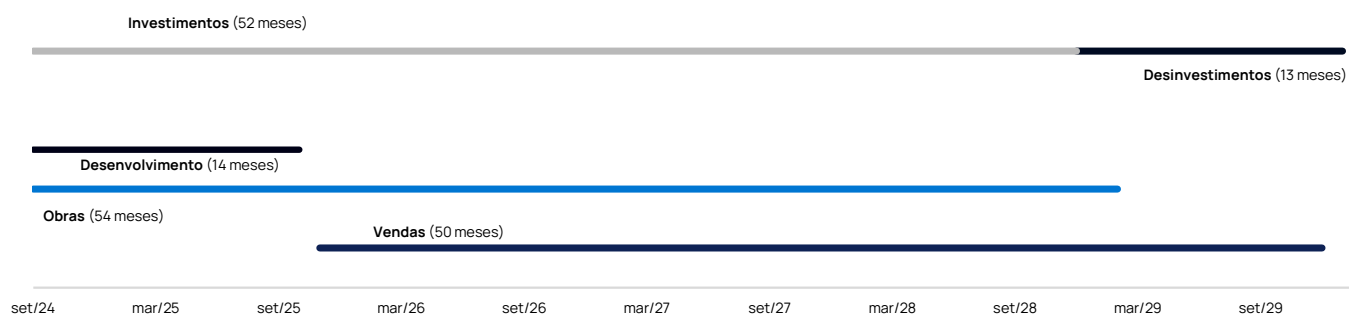
Entrega das Chaves

Janeiro 2029

Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGv
R\$ 8,45 M	2,34x	IPCA + 36,29% a.a	R\$ 245,24 M

Horizonte de Investimento – 65 meses



6. Performance Financeira

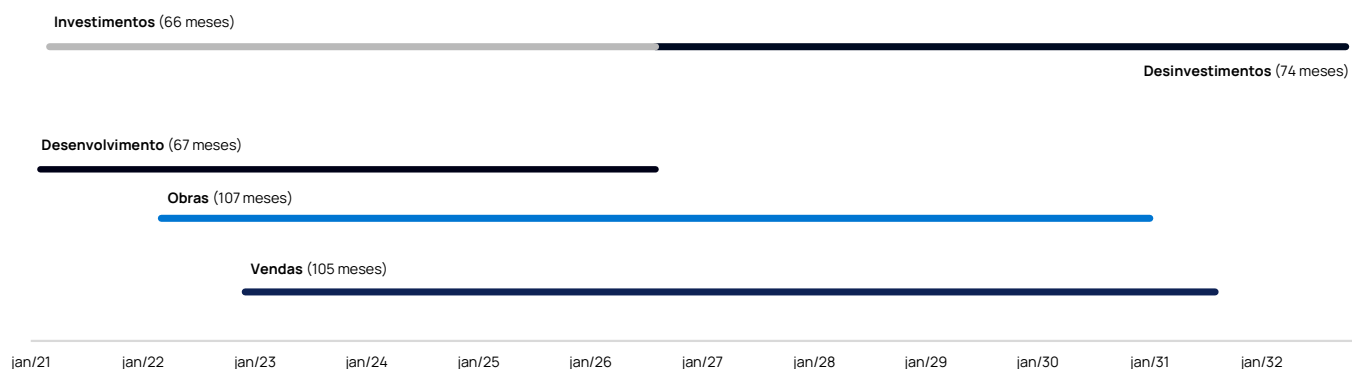
Visão Geral

Valor Geral de Vendas	Receita	Despesas	Lucro	Margem de Lucro
R\$ 3,445 bilhões	R\$ 4,101 bilhões	R\$ 3,029 bilhões	R\$ 1,072 bilhões	26,15%

% FII

Valor Geral de Vendas	Receita	Despesas	Lucro	Margem de Lucro
R\$ 466,17 milhões	R\$ 549,30 milhões	R\$ 405,69 milhões	R\$ 143,62 milhões	26,15%

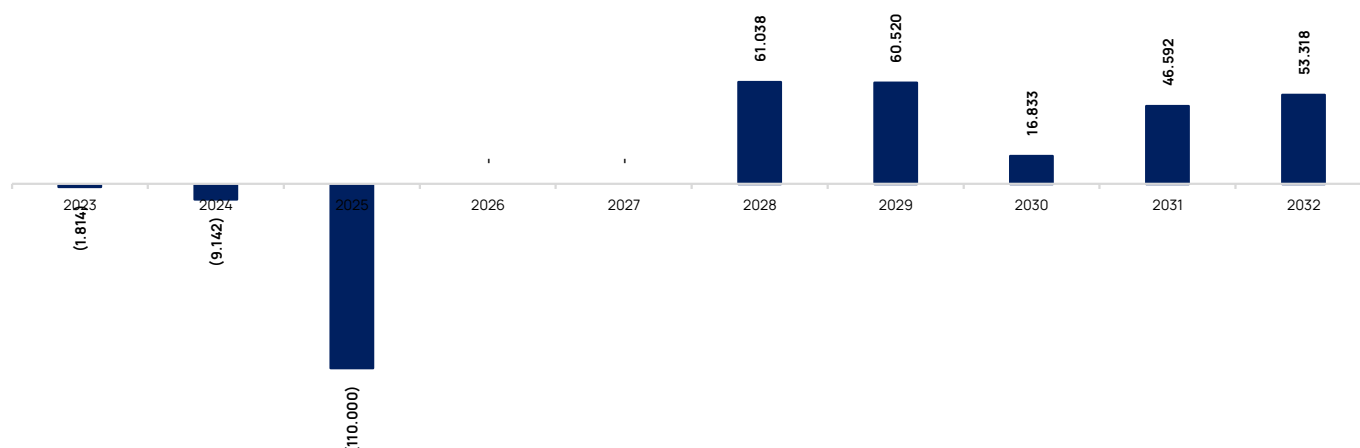
Horizonte de Investimento Projetado – 140 meses



> Fluxo de Investimentos Projetado

Retorno Total	Lucro Investidor	TIR	MOIC
R\$ 238,30 milhões	R\$ 117,34 milhões	IPCA + 12,03% a.a	1,97x

Curva de Fluxo de Caixa e Distribuição de dividendos (R\$ Mil)

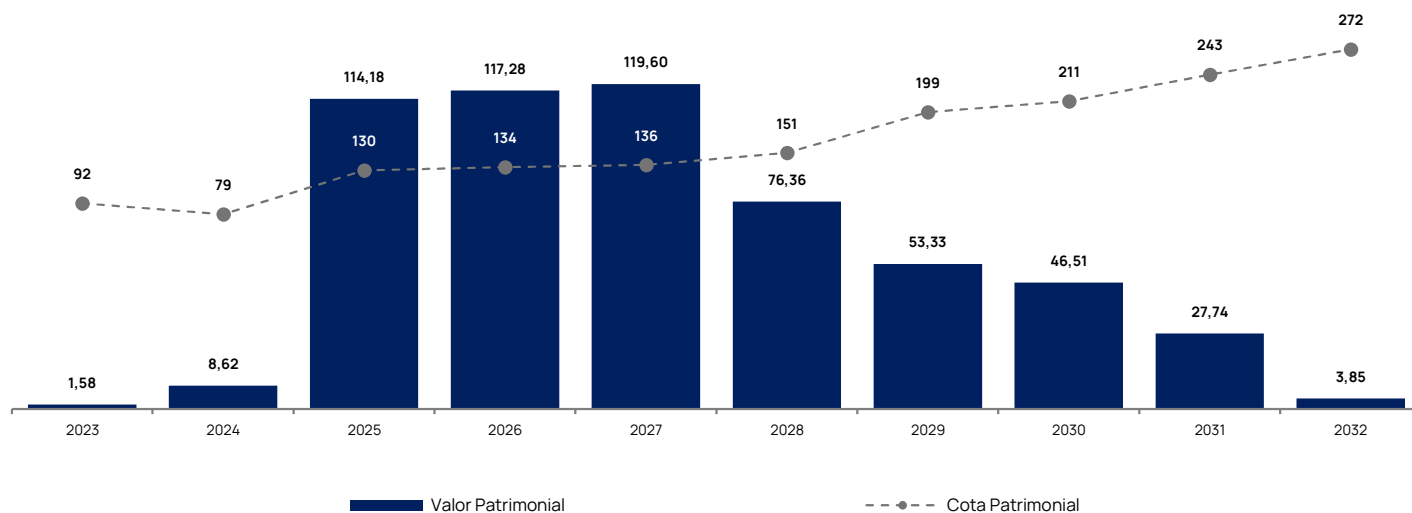


7. Performance do Fundo

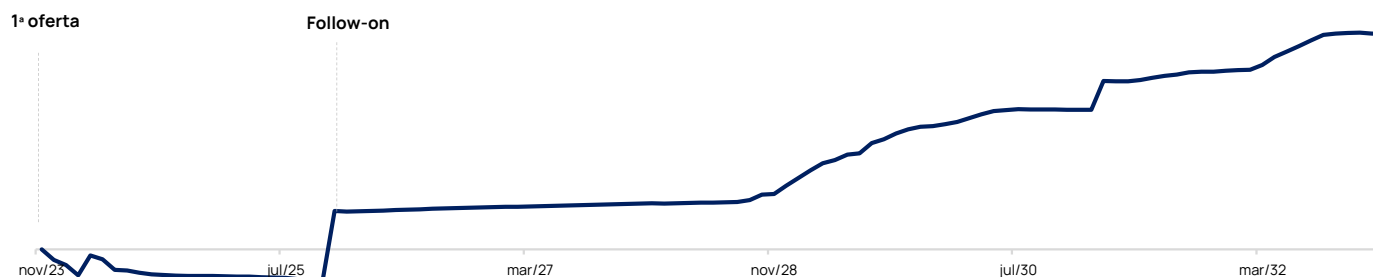
Visão Geral

Valor da Cota	Quantidade de Cotas	PL Atual	Cota Patrimonial Atual	C. Patrimonial Projetada
R\$ 98,00	109.567	R\$ 8.585.297,33	R\$ 78,35	R\$ 272,40

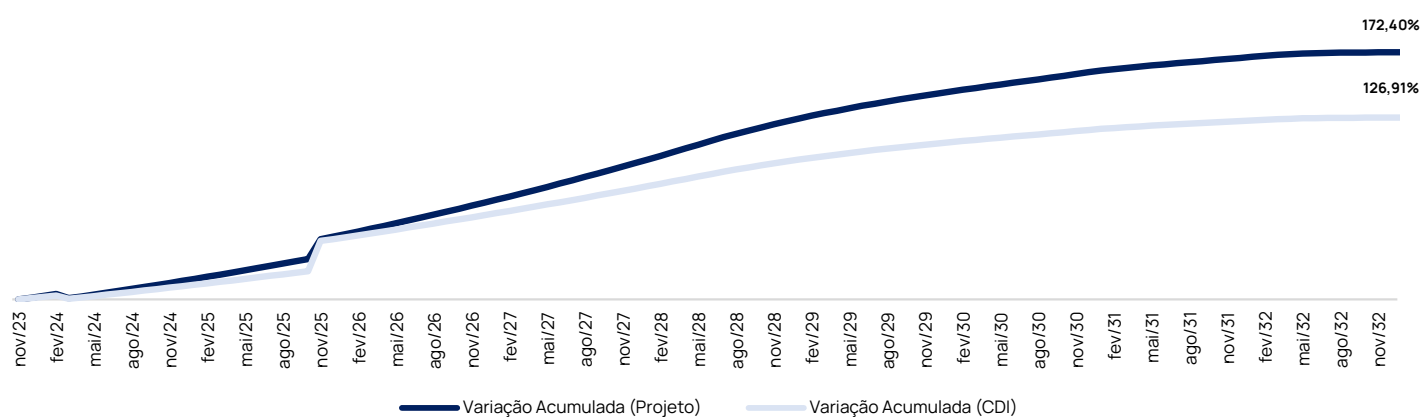
Evolução Patrimonial (R\$ Milhões)



Evolução Projetada da Cota Patrimonial + Rendimentos

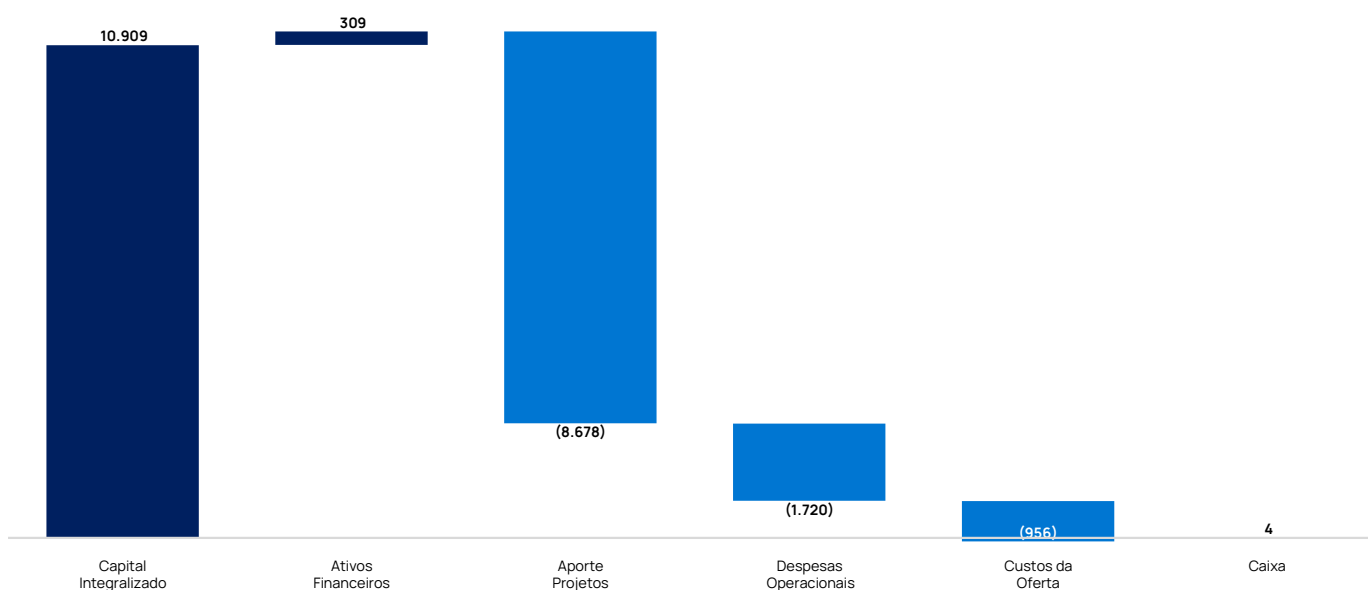


Comparativo de Retorno (Fundo x CDI)



8. Composição do Patrimônio

Alocação de recursos



Resultado

Valores em reais (R\$)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	Acumulado 2025	Total
Rendimentos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita financeira	22	42	56	116	176	32	444	308.835
Total de Receitas	22	42	56	116	176	32	444	308.835
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-	(8.678.080)
Despesas Operacionais	(34.171)	(34.171)	(34.026)	(40.754)	(31.326)	(34.171)	(208.619)	(1.719.611)
Despesa Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(34.171)	(34.171)	(34.026)	(40.754)	(31.326)	(34.171)	(208.619)	(11.353.430)
Resultado	(34.149)	(34.129)	(33.970)	(40.638)	(31.150)	(34.139)	(208.175)	(11.044.595)
Capital Integralizado								10.908.662
Caixa								3.851

> Fale conosco

ANTÔNIA C. FERRAÇO

Coordenadora de R.I.
+55 27 9 9589-5943
ri@apexpartners.com.br

MATEUS NEIVA

Diretor de Properties
+55 27 9 9944-3748
neivam@apexpartners.com.br

MARCELO MURAD

Diretor Geral de Real Estate
+55 27 9 9947-3207
muradm@apexpartners.com.br