

# APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

APXU11

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 APXU11 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 fundos 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

---

<b>1.</b>	<b>Informações Gerais</b>	.....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Objetivo do Fundo</b>	.....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Tese de Investimento</b>	.....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Destaques</b>	.....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Portfólio</b>	.....	<b>6</b>
5.1	Portfólio Investido	.....	6
5.2	Portfólio em Estruturação	.....	8
5.3	Portfólio em Prospecção	.....	13
<b>6.</b>	<b>Performance Financeira</b>	.....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Performance do Fundo</b>	.....	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Composição do Patrimônio</b>	.....	<b>19</b>

## 1. Informações Gerais

Código de Negociação (B3)	APXU11	Prazo de Duração	Indeterminado
CNPJ	52.521.137/0001-95	Gestor	BRM Carbyne Gestão de Recursos LTDA
Início do Fundo	06/11/2023	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 <sup>1</sup>	0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
Cotas Emitidas	101.542	Taxa de Gestão <sup>2</sup>	0,35% 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

Desenvolvimento de loteamentos urbanos, abertos ou fechados, com localizações estratégicas em regiões com mercado imobiliário consolidado, de modo a adquirir, planejar e projetar a divisão dos terrenos, implementando a infraestrutura necessária para a habitação da área, construindo ruas, redes de água e esgoto, eletricidade, entre outros.

## 3. Tese de Investimento

Investimento em projetos de desenvolvimento urbano (loteamentos abertos ou fechados) 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 de loteamentos, 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 loteamentos urbanos, 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 atualmente com um projeto investido: o **Condomínio Urbanístico de Londrina (PR)**. Nos últimos meses foi registrado em cartório o parcelamento do empreendimento, etapa essencial para sua regularização. Após isso será a definido e protocolado o projeto legal na prefeitura.

› Projeta-se um portfólio com a inclusão de mais **13 projetos** que estão em fase de estruturação e prospecção. Busca-se, com isso, trazer mais diversificação para a 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\$ 8,7 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 18.

### - Projeções financeiras

› Estima-se alcançar um **retorno total de R\$ 143,12 milhões** com a consolidação do portfólio do Fundo, resultando em um **lucro projetado de R\$ 92,97 milhões** aos investidores.

› A TIR-alvo do Fundo é **IPCA + 13,41% a.a** e um MOIC de **2,85x**

## 5. Portfólio

### 5.1 Portfólio Investido

#### 5.1.1 Condomínio Urbanístico Londrina

##### Informações do Projeto

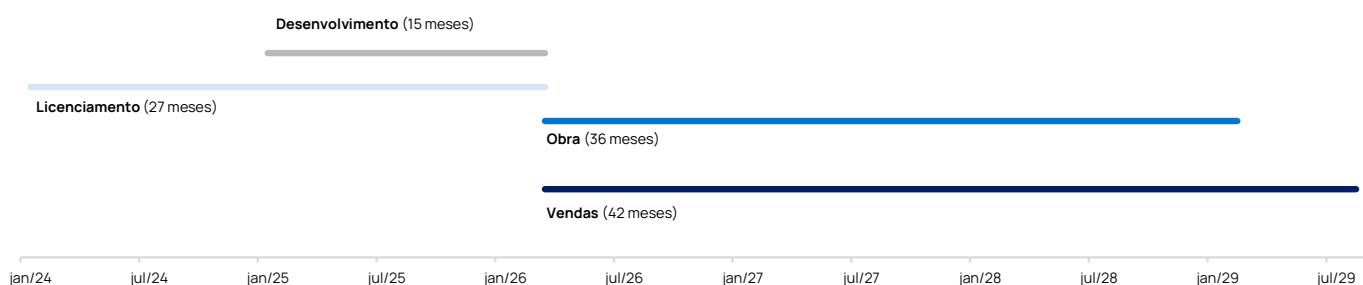
- > Localização: **Londrina - PR**
- > Construção: **Construtora Zacaria**
- > Empreendimento: **Condomínio fechado residencial**
- > Segmento de renda: **A e B**
- > Área do terreno: **253.294 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **182.771,14 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **105.712,9 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **130 un. de 813 m<sup>2</sup>**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 2.500/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$ 518/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 4,78 M	2,26x	IPCA + 16,87% a.a	R\$ 139,86 M

##### Horizonte de Investimento – 68 meses



## 5. Portfólio

### 5.1 Portfólio Investido

#### 5.1.1 Condomínio Urbanístico Londrina

##### Destaques

- › Do ponto de vista legal, nos últimos meses, foi **registrado o parcelamento em cartório**, um passo crucial para a regularização e o andamento do projeto. O próximo passo será a **definição e o protocolo do projeto legal na prefeitura**, um documento que detalha a conformidade do empreendimento com a legislação municipal.
- › Em relação ao projeto, foram finalizados os **estudos preliminares de urbanismo e arquitetura**, que definem as diretrizes para a ocupação do terreno e o volume das edificações. A **definição do conceito de marketing e do nome final do condomínio**, prevista para **setembro**, guiará toda a identidade visual e o posicionamento do empreendimento. Além disso, o **projeto de interiores** encontra-se em **fase final de desenvolvimento**.
- › O cronograma do empreendimento prevê a realização do lançamento em **março/2026**.



Perspectiva Condomínio Urbanístico Londrina. Imagem meramente ilustrativa.

## 5. Portfólio

### 5.2 Portfólio em Estruturação

#### 5.2.1 Loteamento Aberto Guarapari I

##### Informações do Projeto

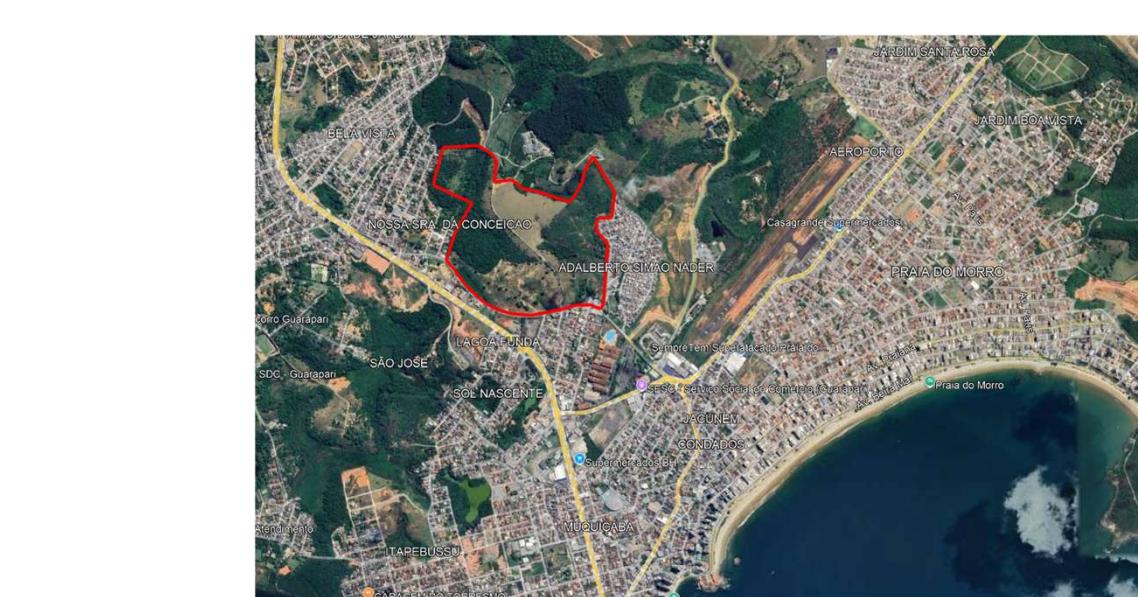
- > Localização: **Guarapari - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Loteamento aberto residencial**
- > Segmento de renda: **B e C**
- > Área do terreno: **568.600 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **466.134,75 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **210.487 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **621 un. de 340 m<sup>2</sup>**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 810/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$155/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 3,37 M	2,31x	IPCA + 20,89% a.a	R\$ 170,16 M

##### Horizonte de Investimento – 56 meses



## 5. Portfólio

### 5.2 Portfólio em Estruturação

#### 5.2.2 Condomínio Urbanístico Vila Velha I

##### Informações do Projeto

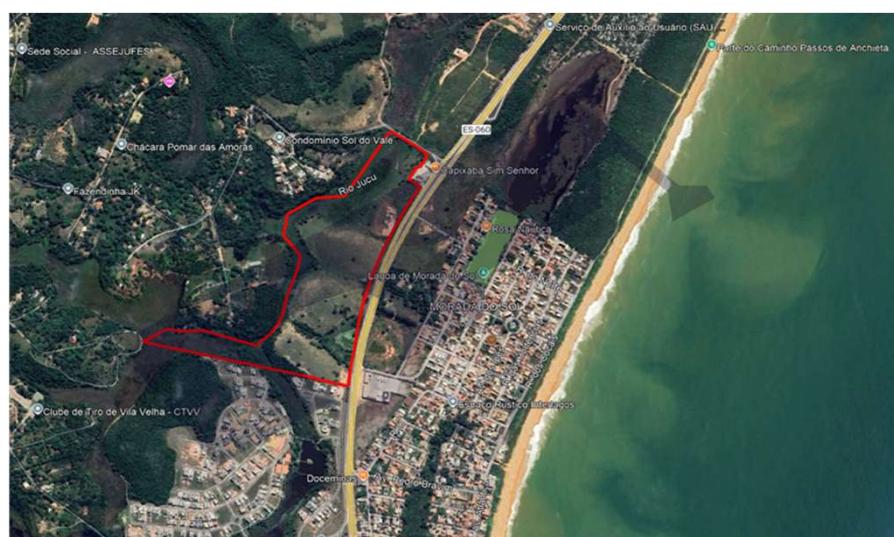
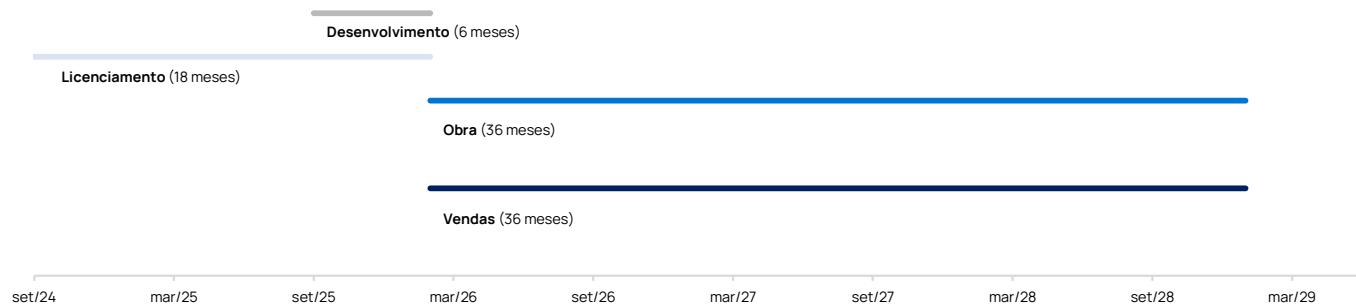
- > Localização: **Vila Velha - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Condomínio fechado residencial**
- > Segmento de renda: **A e B**
- > Área do terreno: **287.000 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **163.654,56 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **96.393 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **227 un. de 425 m<sup>2</sup>**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1.200/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$ 250/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 1,51 M	2,44x	IPCA + 23,86% a.a	R\$ 105,27 M

##### Horizonte de Investimento – 53 meses



## 5. Portfólio

### 5.2 Portfólio em Estruturação

#### 5.2.3 Condomínio Anchieta I

##### Informações do Projeto

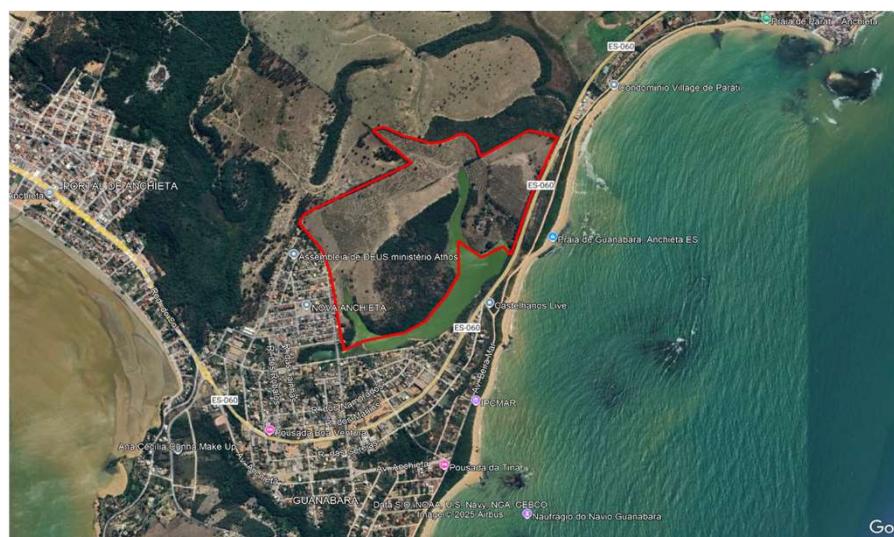
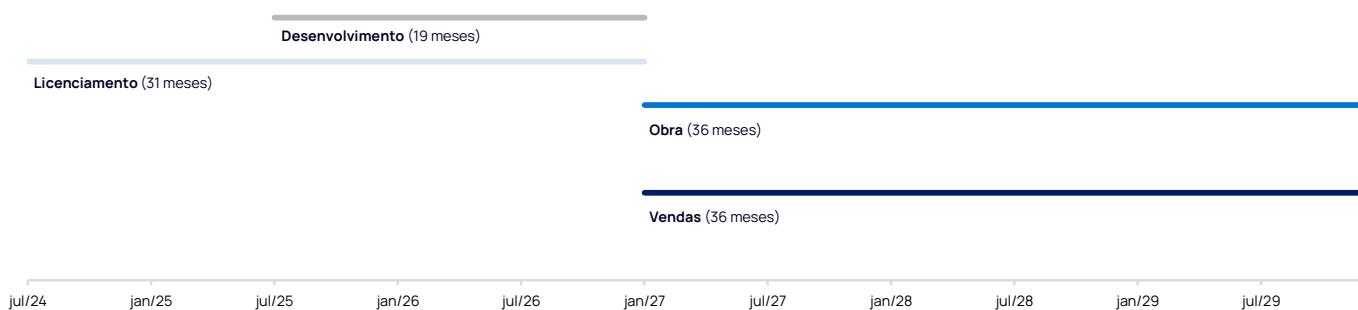
- > Localização: **Anchieta- ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Residencial**
- > Segmento de renda: **A e B**
- > Área do terreno: **642.291 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **479.996,54 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **264.945,92 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **807 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 900/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$225/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 7,24 M	3,18x	IPCA + 23,35% a.a	R\$ 262,45 M

##### Horizonte de Investimento - 66 meses



## 5. Portfólio

### 5.2 Portfólio em Estruturação

#### 5.2.4 Condomínio Aldeia Do Sol

##### Informações do Projeto

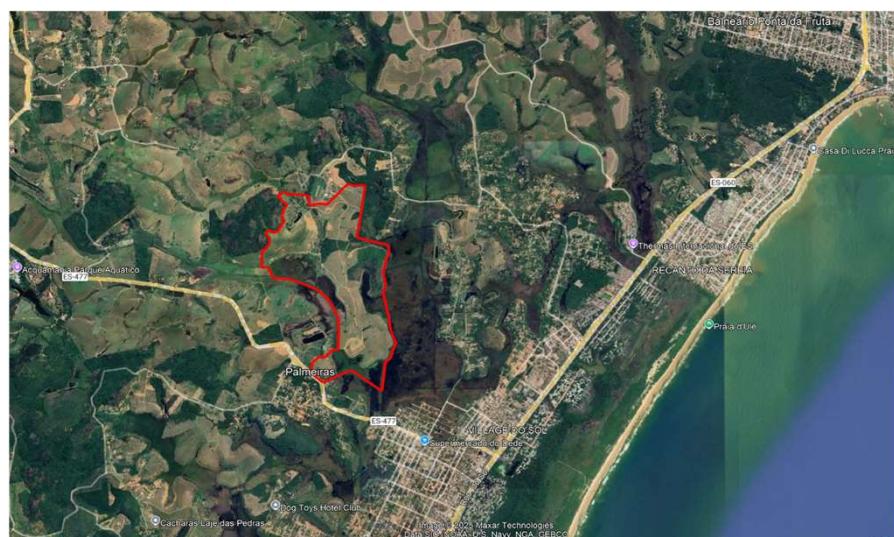
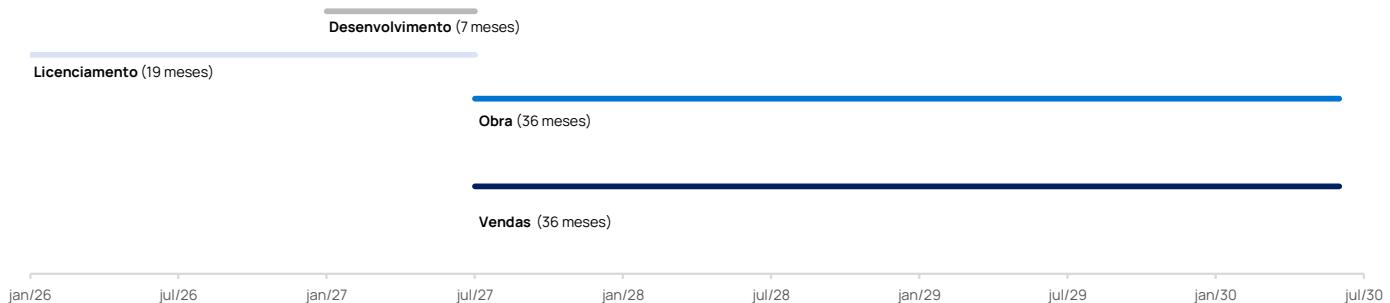
- > Localização: **Guarapari - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Condomínio fechado residencial**
- > Segmento de renda: **A**
- > Área do terreno: **1.873.282 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **958.754,32 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **499.768,66 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **264 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 300/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$62,50/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 1,63 M	3,87x	IPCA + 27,69% a.a	R\$ 72,26 M

##### Horizonte de Investimento – 54 meses



## 5. Portfólio

## 5.2 Portfólio em Estruturação

## 5.2.5 Projetos em Estruturação

Projeto	Equity FII	VGV	Receita Total	Despesa Total	Lucro Total	MOIC	TIR
Projeto em Estruturação 1	15,00%	378.749.355	533.651.514	393.914.056	139.737.459	3,34	23,93%
Projeto em Estruturação 2	15,00%	244.757.566	291.343.515	234.259.855	57.083.659	2,79	25,27%
Projeto em Estruturação 3	15,00%	223.086.559	314.325.193	237.533.368	76.791.825	3,18	22,91%
Projeto em Estruturação 4	15,00%	365.222.593	514.592.532	379.845.697	134.746.835	3,34	23,93%
Projeto em Estruturação 5	15,00%	215.718.532	256.777.335	206.466.313	50.311.022	2,79	25,27%



Perspectiva Condomínio Urbanístico Londrina. Imagem meramente ilustrativa.

## 5. Portfólio

### 5.3 Portfólio em Prospecção

#### 5.3.1 Condomínio Fazenda Camping I

##### Informações do Projeto

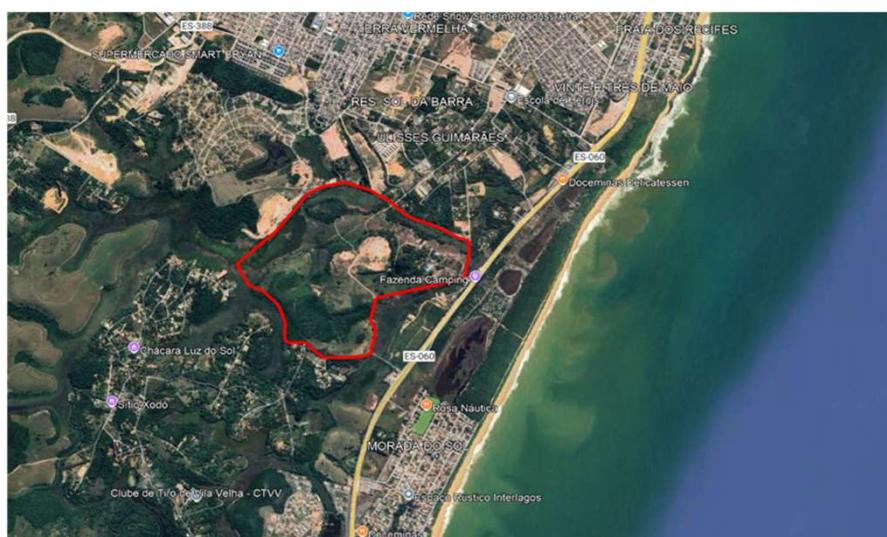
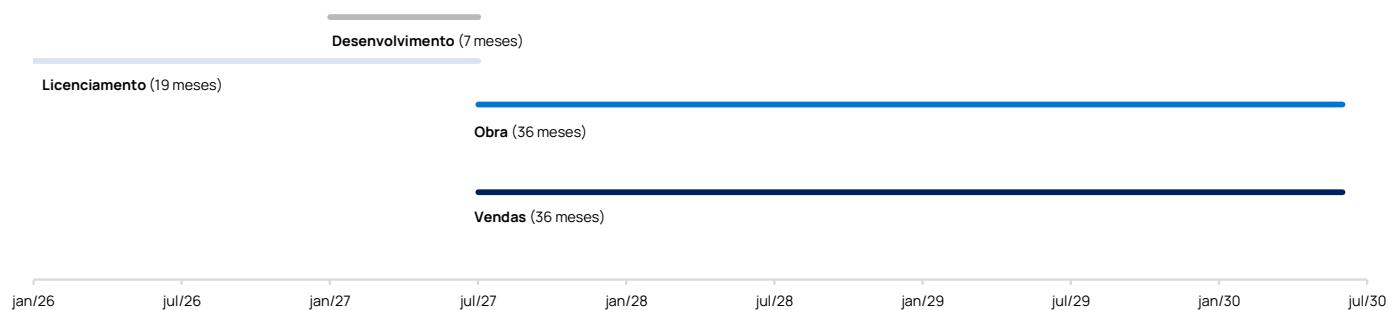
- > Localização: **Vila Velha - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Misto**
- > Segmento de renda: -
- > Área do terreno: **658.666 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **582.442,14 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **327.228,79 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **343 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1.200/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$270/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 9,90 M	2,87x	IPCA + 20,14% a.a	R\$ 317,25 M

##### Horizonte de Investimento – 54 meses



## 5. Portfólio

### 5.3 Portfólio em Prospecção

#### 5.3.2 Condomínio Fazenda Camping II

##### Informações do Projeto

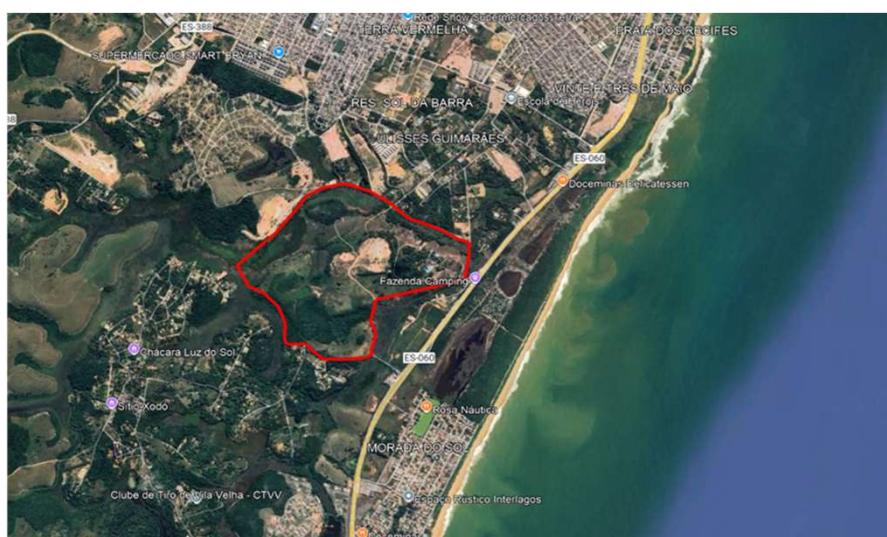
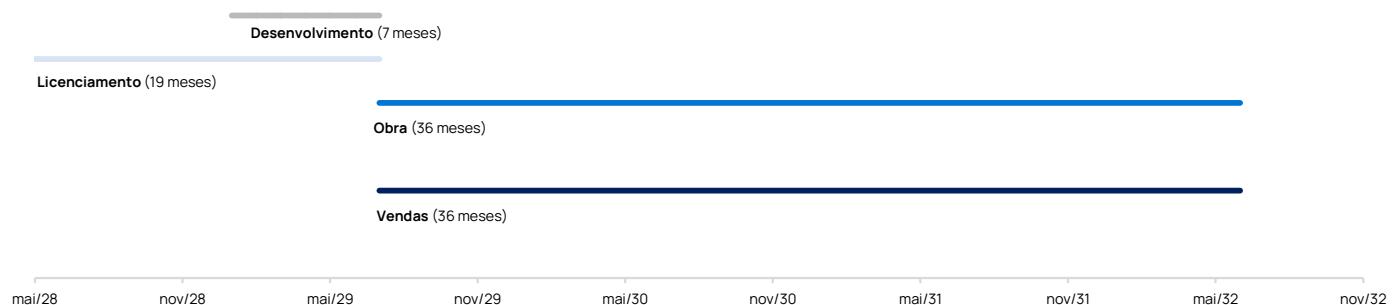
- > Localização: **Vila Velha - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Residencial**
- > Segmento de renda: -
- > Área do terreno: **602.495 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **532.771,39 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **274.820,71 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **651 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1.200/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$270/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 8,80 M	3,38x	IPCA + 24,27% a.a	R\$ 329,42 M

##### Horizonte de Investimento – 54 meses



## 5. Portfólio

### 5.3 Portfólio em Prospecção

#### 5.3.3 Condomínio Aracruz XVI – Cocais

##### Informações do Projeto

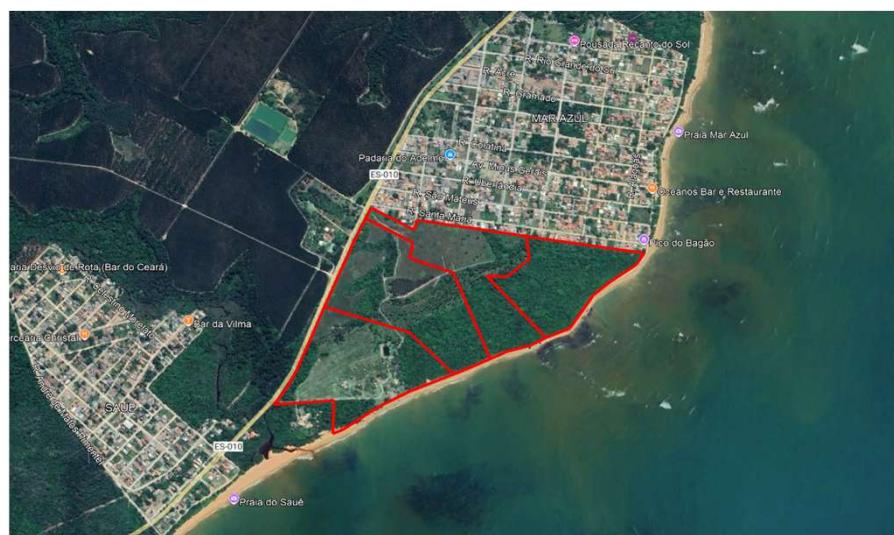
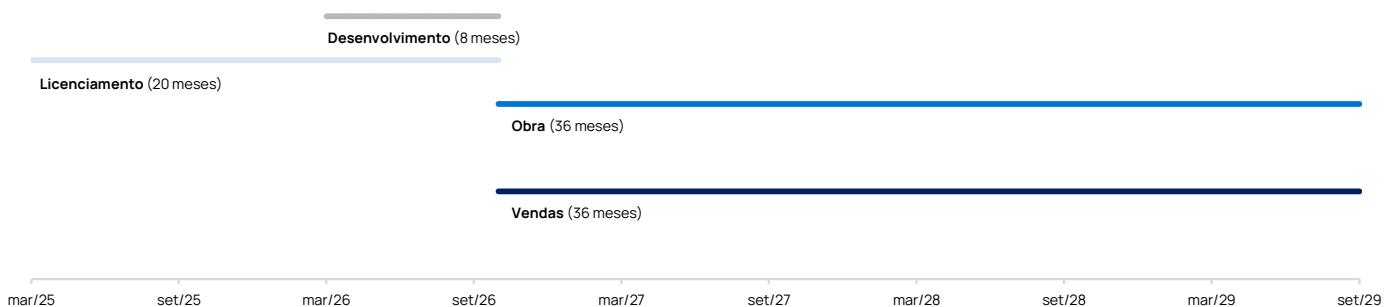
- > Localização: **Aracruz - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Condomínio fechado misto**
- > Segmento de renda: **A**
- > Área do terreno: **564.317 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **287.011,64 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **169.128,05 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **252 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1200/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$300/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 3,55 M	2,57x	IPCA + 23,05% a.a	R\$ 202,47 M

##### Horizonte de Investimento – 55 meses



## 5. Portfólio

### 5.3 Portfólio em Prospecção

#### 5.3.4 Condomínio Manguinhos

##### Informações do Projeto

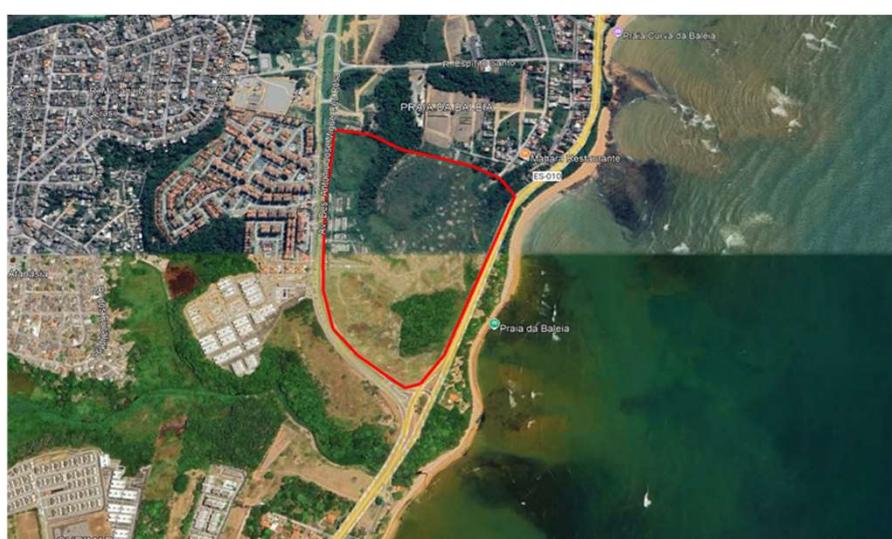
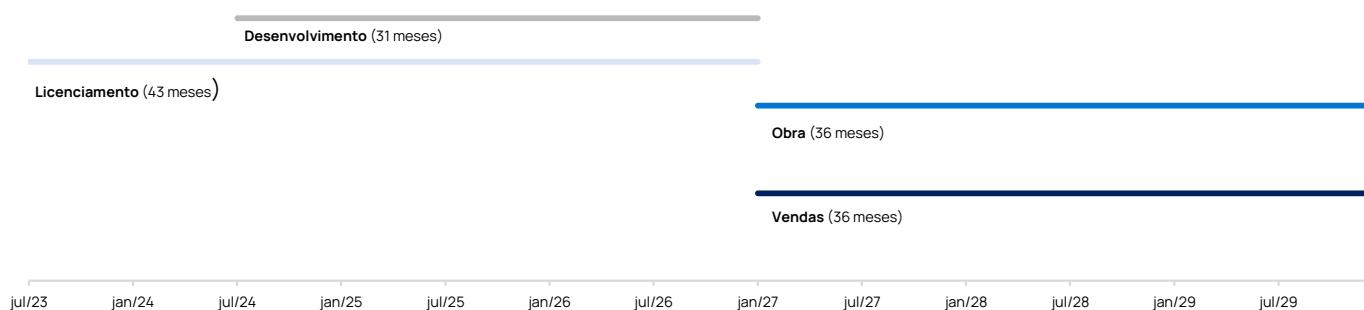
- > Localização: **Serra - ES**
- > Construção: **CBL**
- > Empreendimento: **Loteamento aberto residencial**
- > Segmento de renda: **B**
- > Área do terreno: **216.504 m<sup>2</sup>**
- > Área loteável: **157.076,87 m<sup>2</sup>**
- > Área líquida vendável: **93.715,94 m<sup>2</sup>**
- > Quantidade estimada de lotes: **397 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1100/m<sup>2</sup>**
- > Custo de Construção: **R\$250/m<sup>2</sup>**



##### Performance Projetada

Exposição de caixa	MOIC	TIR	VGV
R\$ 2,79 M	2,86x	IPCA + 19,99% a.a	R\$ 141,7M

##### Horizonte de Investimento – 78 meses



## 6. Performance Financeira

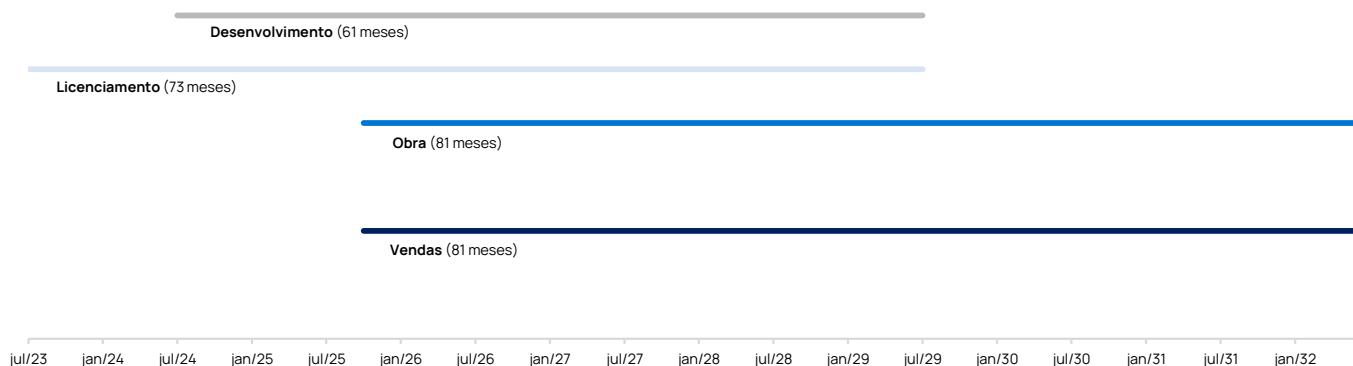
### Visão Geral

Valor Geral de Vendas	Receita	Despesas	Lucro	Margem de Lucro
R\$ 3,253 bilhões	R\$ 4,389 bilhões	R\$ 3,407 bilhões	R\$ 982,09 milhões	22,37%

### % FII

Valor Geral de Vendas	Receita	Despesas	Lucro	Margem de Lucro
R\$ 518,21 milhões	R\$ 701,41 milhões	R\$ 543,00 milhões	R\$ 158,41 milhões	22,58%

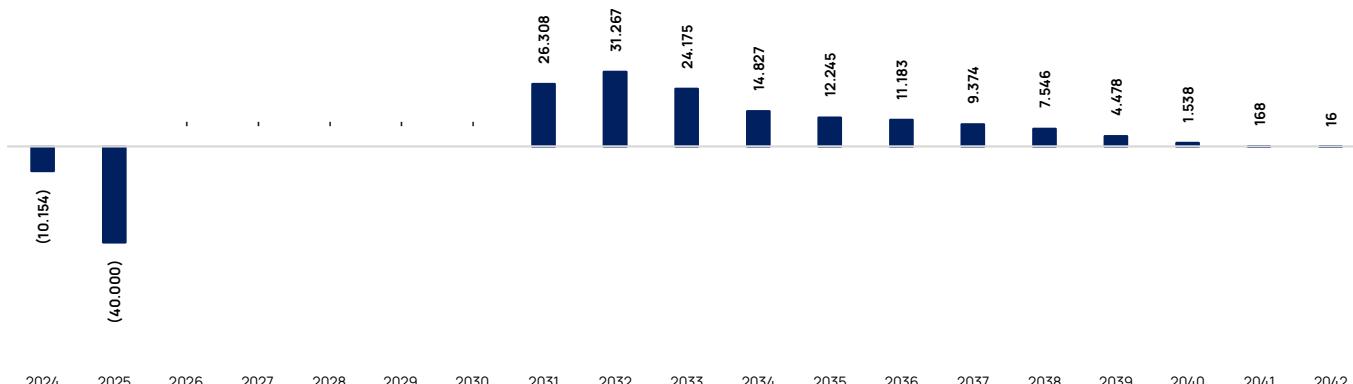
### Horizonte de Investimento Projetado - 108 meses



### Fluxo de Investimentos Projetado

Retorno Total	Lucro Investidor	TIR	MOIC
R\$ 143,12 milhões	R\$ 92,97 milhões	IPCA + 13,41% a.a	2,85x

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

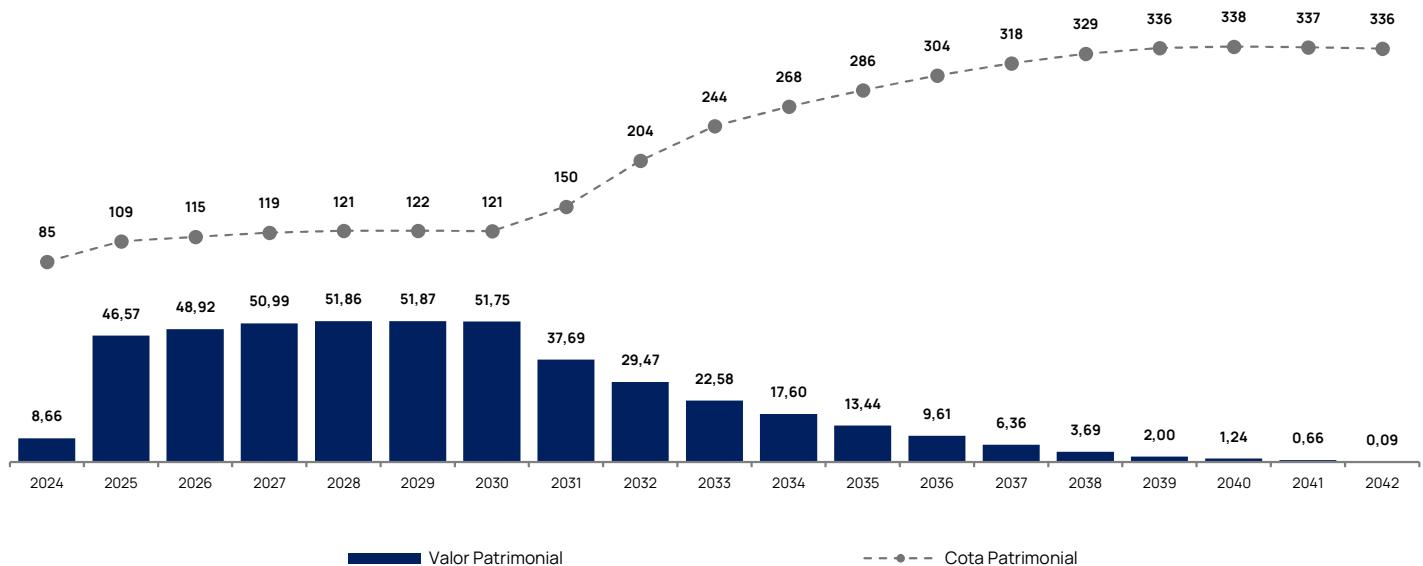


## 7. Performance do Fundo

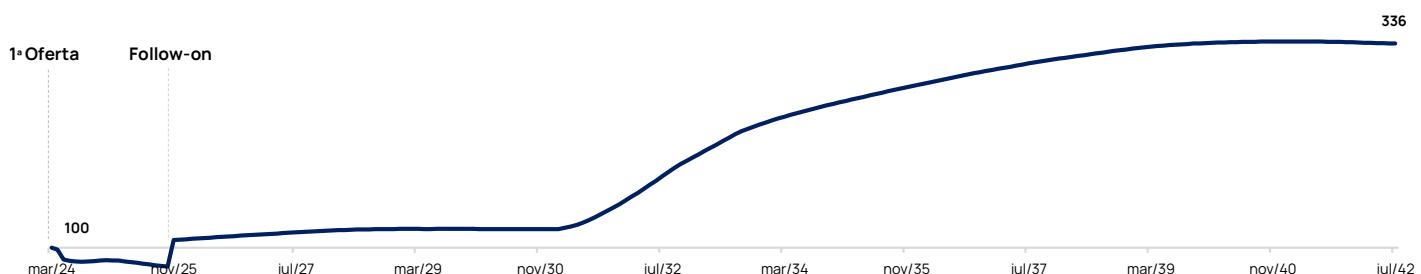
### Visão Geral

Valor da Cota	Quantidade de Cotas	PL Atual	Cota Patrimonial Atual	C. Patrimonial Projetada
R\$ 100,00	101.542	R\$ 8.704.837,33	R\$ 85,72	R\$ 335,34

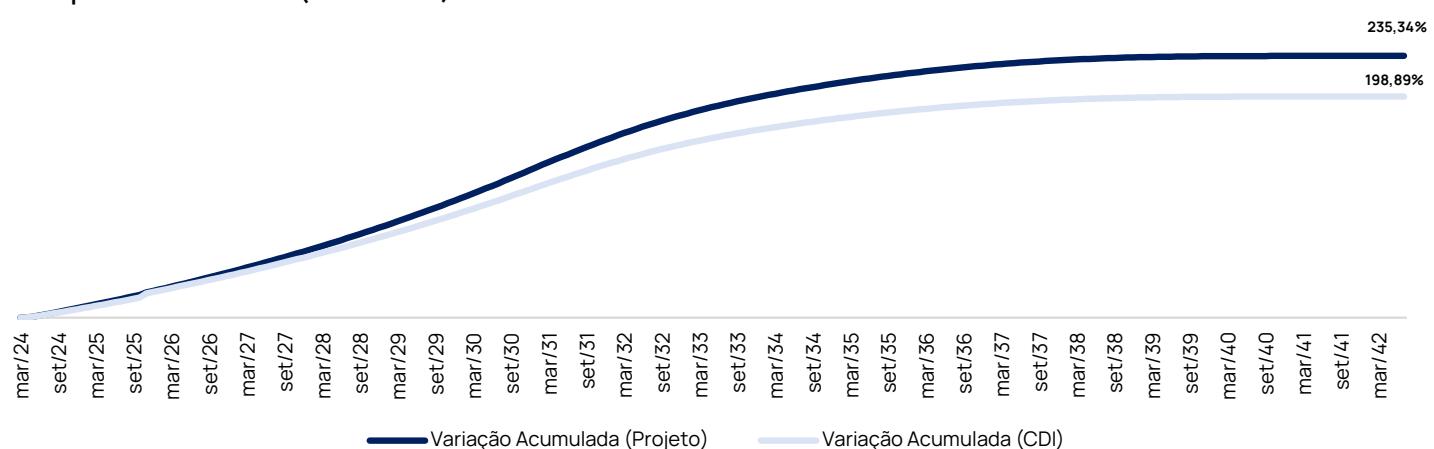
### Evolução Patrimonial (R\$ Milhões)



### Evolução Projetada da Cota Patrimonial + Rendimentos

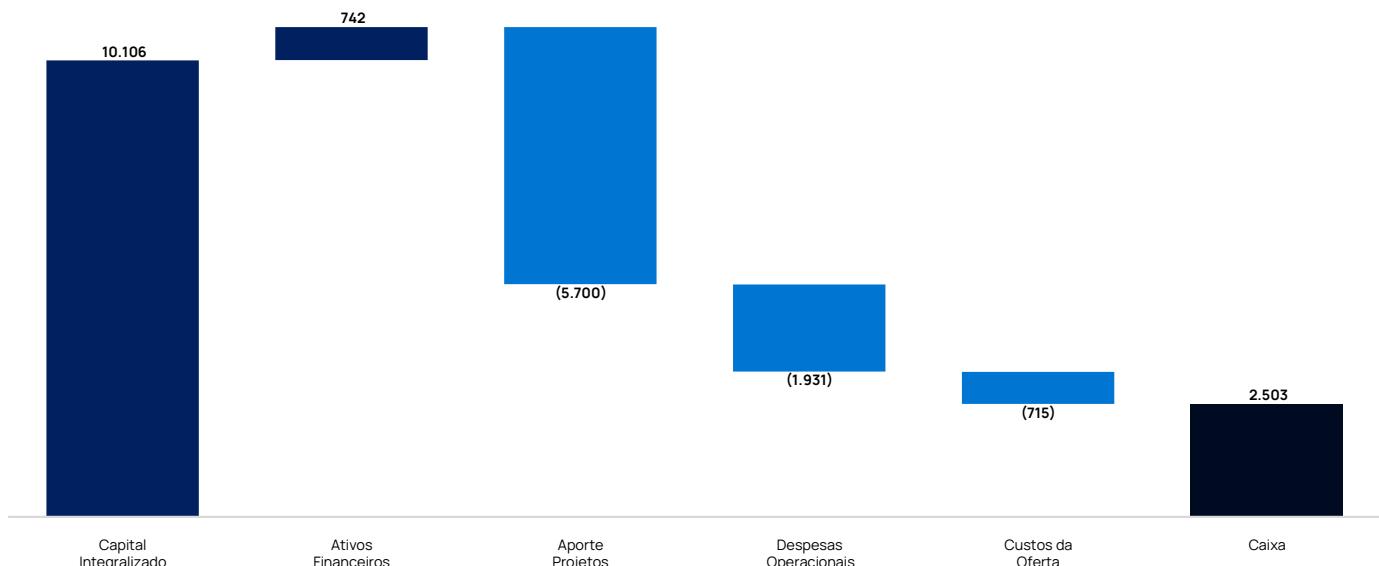


### Comparativo de Retorno (Fundo x CDI)



## 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	23.641	22.507	22.083	23.505	54.261	22.479	168.476	742.421
<b>Total de Receitas</b>	<b>23.641</b>	<b>22.507</b>	<b>22.083</b>	<b>23.505</b>	<b>54.261</b>	<b>22.479</b>	<b>168.476</b>	<b>742.421</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-	(5.700.000)
Despesas Operacionais	(32.763)	(39.257)	(118.397)	(121.289)	(127.870)	(141.489)	(581.065)	(1.931.358)
Despesa Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(32.763)</b>	<b>(39.257)</b>	<b>(118.397)</b>	<b>(121.289)</b>	<b>(127.870)</b>	<b>(141.489)</b>	<b>(581.065)</b>	<b>(8.346.025)</b>
<b>Resultado</b>	<b>(9.122)</b>	<b>(16.750)</b>	<b>(96.314)</b>	<b>(97.784)</b>	<b>(73.609)</b>	<b>(119.010)</b>	<b>(412.589)</b>	<b>(7.603.604)</b>
<b>Capital Integralizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.106.443</b>
<b>Caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.502.839</b>

### > 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