

# APEX URB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

APXU11

Relatório Trimestral  
3T25



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

---

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

## 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 definido e protocolado o projeto legal na prefeitura.
- › Projeta-se um portfólio com a inclusão de mais **14 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 setembro de 2025, o Fundo consolidou um patrimônio líquido de R\$ 8,4 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\$ 144,45 milhões** com a consolidação do portfólio do Fundo, resultando em um **lucro projetado de R\$ 94,30 milhões** aos investidores.
- › A TIR-alvo do Fundo é **IPCA + 14,13% a.a** e um MOIC de **2,88x**



## 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>**



##### Início das Vendas

Março 2026



##### Início das Obras

Março 2026



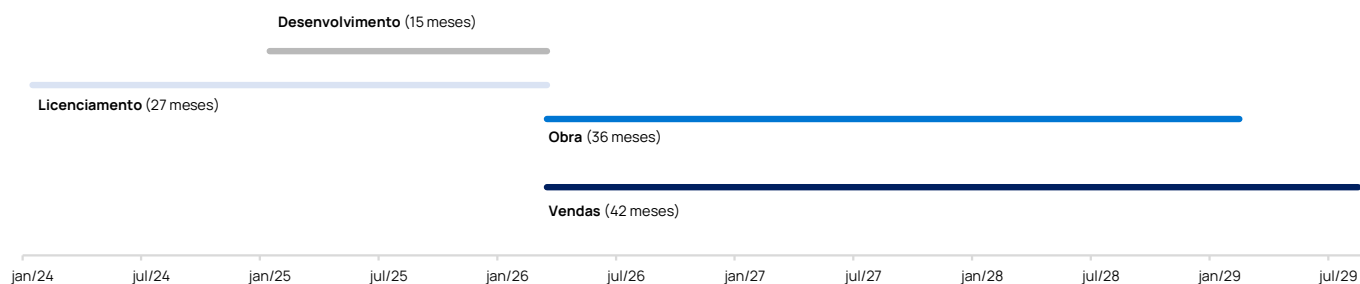
##### Conclusão das Obras

Fevereiro 2029

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VG           |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| R\$ 4,24 M         | 2,98x | IPCA + 21,16% a.a | R\$ 139,86 M |

##### Horizonte de Investimento – 68 meses



## 5. Portfólio

### 5.1 Portfólio Investido

#### 5.1.1 Condomínio Urbanístico Londrina

##### Destaques

- › **Projetos conceituais concluídos (urbanismo, arquitetura, paisagismo e interiores)**, permitindo o início da elaboração do projeto legal a ser protocolado na prefeitura ainda em **novembro/2025**.
- › O conceito de marketing e o nome do empreendimento foram definidos. O projeto foi nomeado de **Residencial Terra Roxa**, destacando a identidade histórica e econômica de Londrina.
- › **Protocolo da licença ambiental simplificada** realizado, avançando nas exigências regulatórias do condomínio.
- › 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>**



##### Início das Vendas

Dezembro 2025



##### Início das Obras

Dezembro 2025



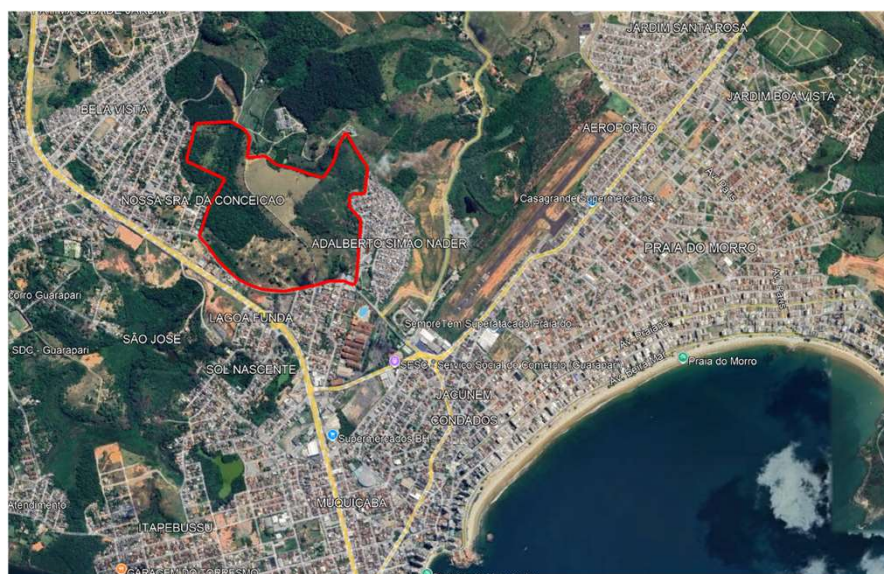
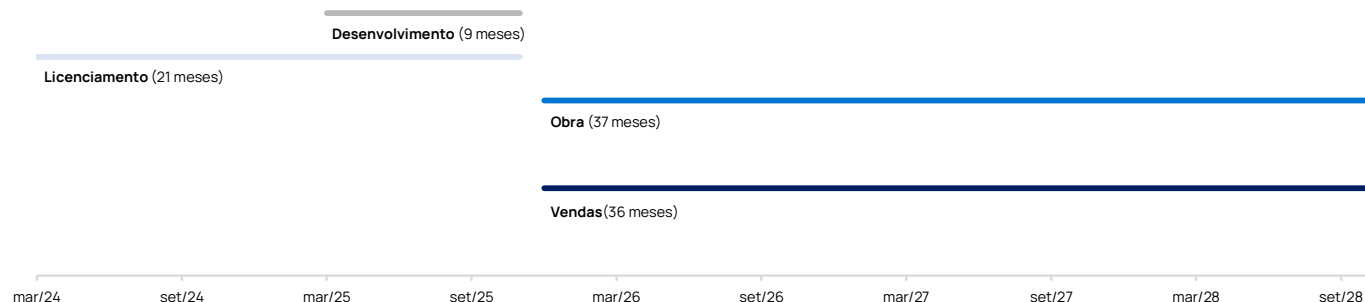
##### Conclusão das Obras

Dezembro 2028

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VGv          |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| R\$ 2,82 M         | 2,56x | IPCA + 28,81% 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>**



##### Início das Vendas

Fevereiro 2026



##### Início das Obras

Fevereiro 2026



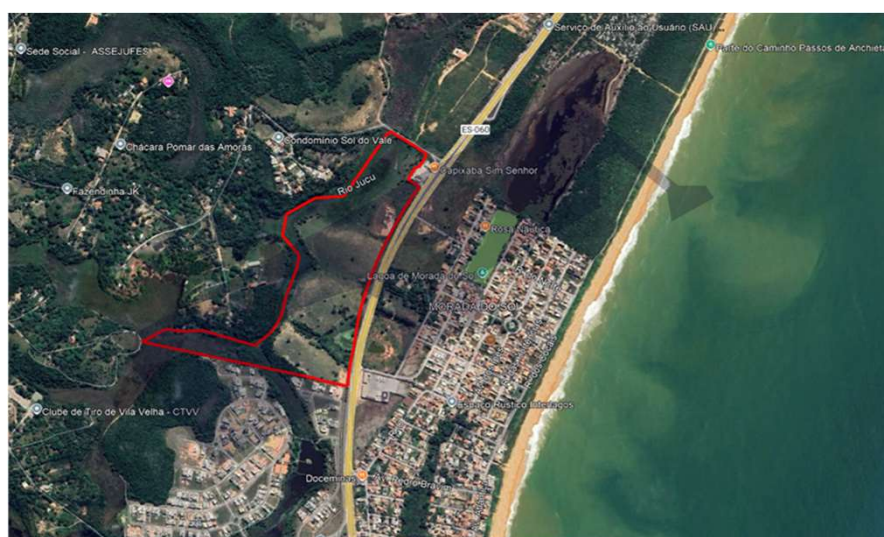
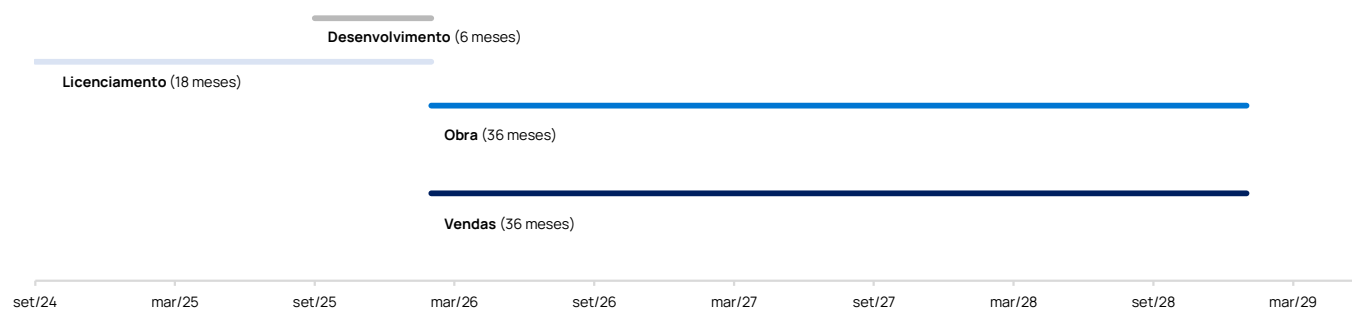
##### Conclusão das Obras

Janeiro 2029

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VGv          |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| R\$ 1,66 M         | 2,30x | IPCA + 20,57% 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 m²**
- > Área loteável: **479.996,54 m²**
- > Área líquida vendável: **264.945,92 m²**
- > Quantidade estimada de lotes: **807 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 900/m²**
- > Custo de Construção: **R\$225/m²**



##### Início das Vendas

Janeiro 2027



##### Início das Obras

Janeiro 2027



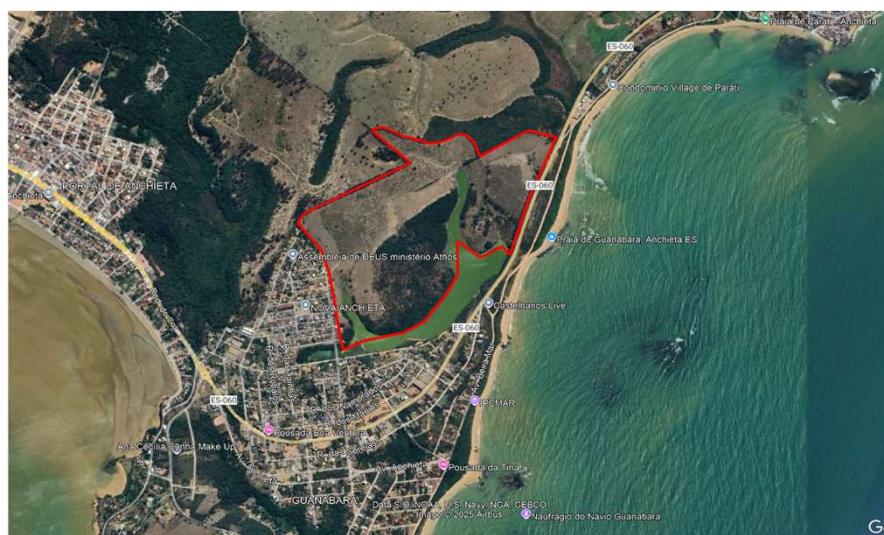
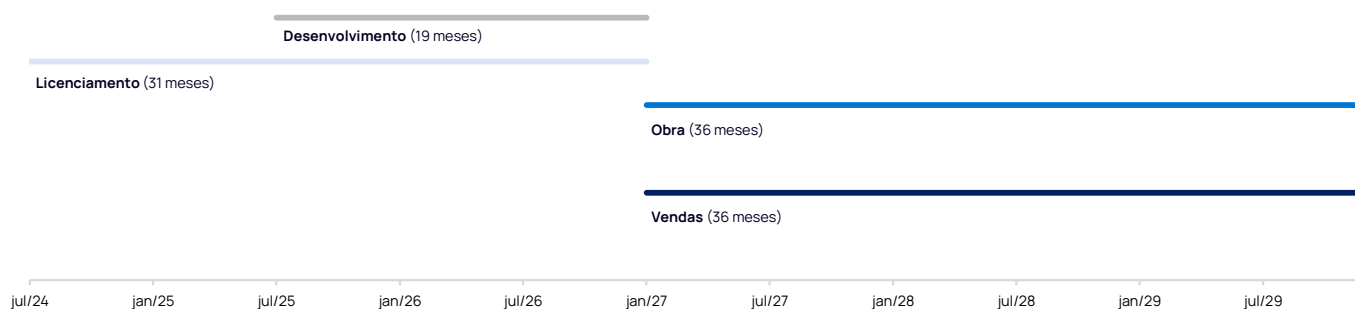
##### Conclusão das Obras

Dezembro 2029

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VG           |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| 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 m²**
- > Área loteável: **958.754,32 m²**
- > Área líquida vendável: **499.768,66 m²**
- > Quantidade estimada de lotes: **264 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 300/m²**
- > Custo de Construção: **R\$62,50/m²**



##### Início das Vendas

Julho 2027



##### Início das Obras

Julho 2027



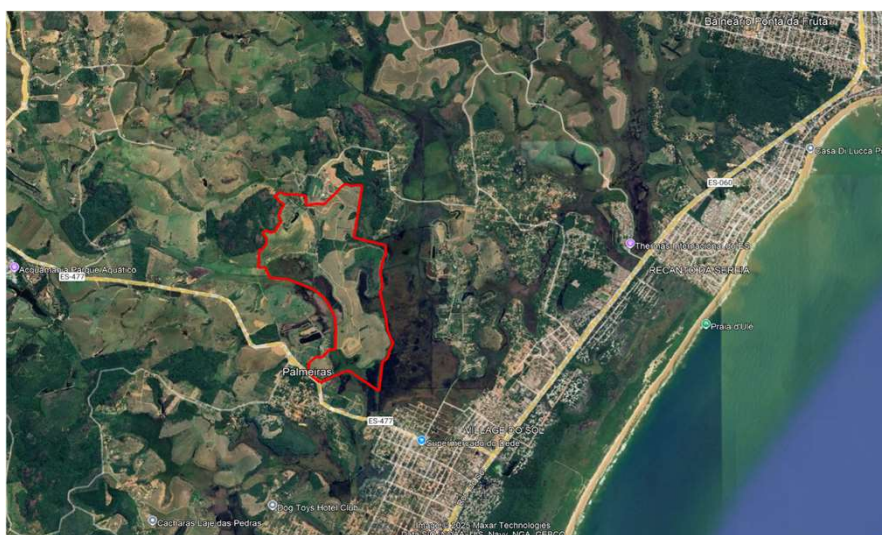
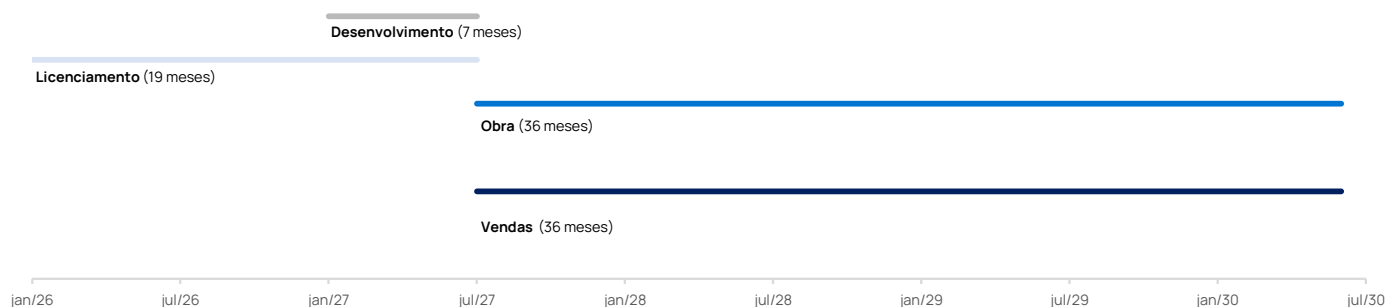
##### Conclusão das Obras

Junho 2030

##### 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 Prospeção

#### 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>**



##### Início das Vendas

Julho 2027



##### Início das Obras

Julho 2027



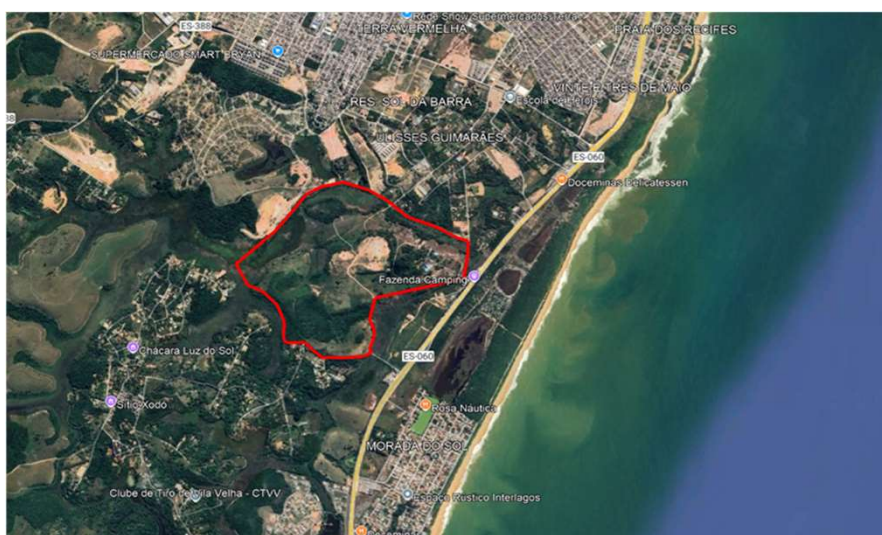
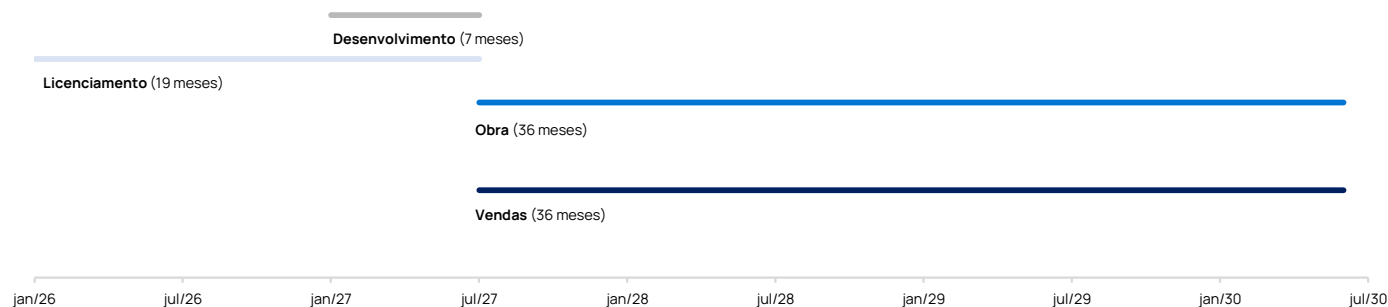
##### Conclusão das Obras

Junho 2030

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VG           |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| 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 Prospeção

#### 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 m²**
- > Área loteável: **532.771,39 m²**
- > Área líquida vendável: **274.820,71 m²**
- > Quantidade estimada de lotes: **651 un.**
- > Preço (Médio) de venda: **R\$ 1.200/m²**
- > Custo de Construção: **R\$270/m²**



##### Início das Vendas

Julho 2029



##### Início das Obras

Julho 2029



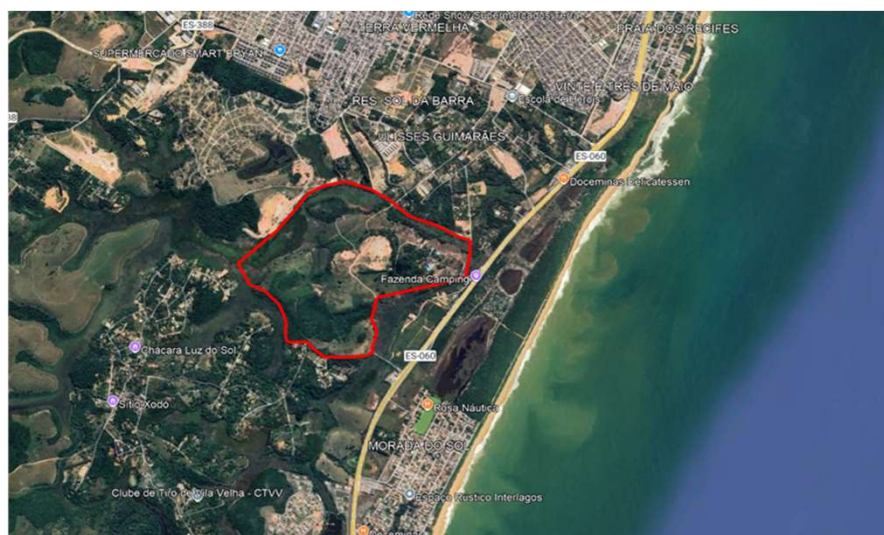
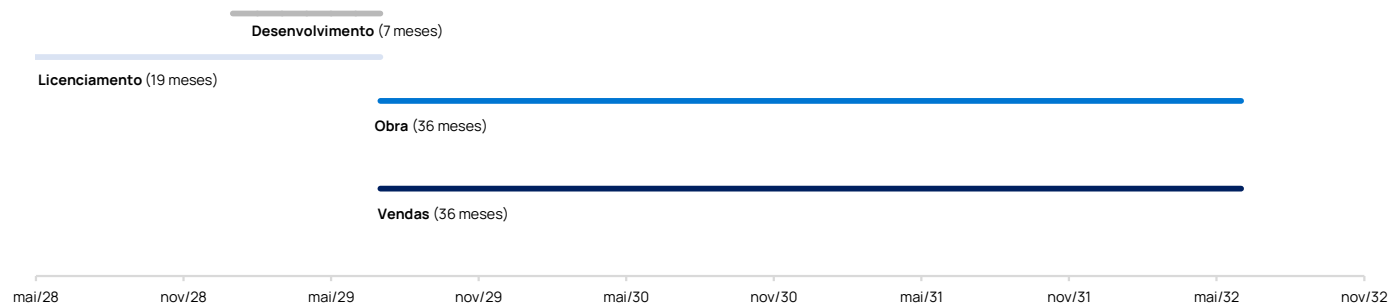
##### Conclusão das Obras

Junho 2032

##### Performance Projetada

| Exposição de caixa | MOIC  | TIR               | VG           |
|--------------------|-------|-------------------|--------------|
| 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 Prospeção

#### 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>**



##### Início das Vendas

Janeiro 2027



##### Início das Obras

Janeiro 2027



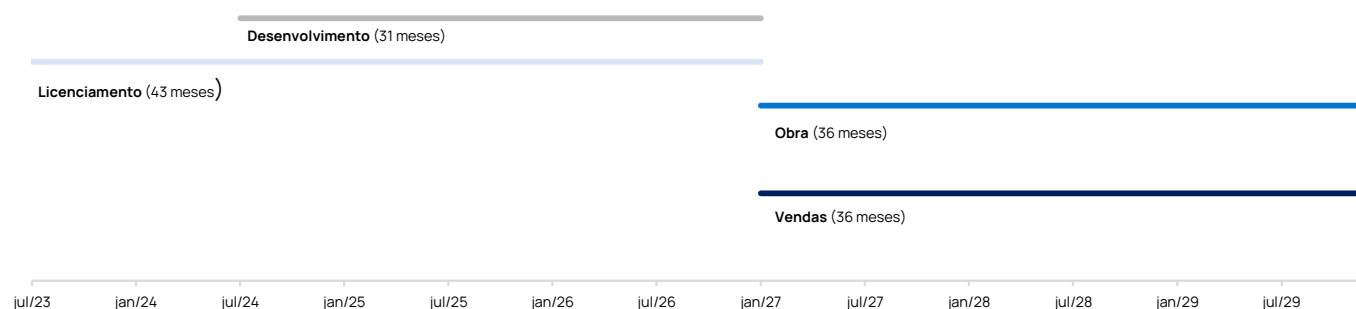
##### Conclusão das Obras

Dezembro 2029

##### 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

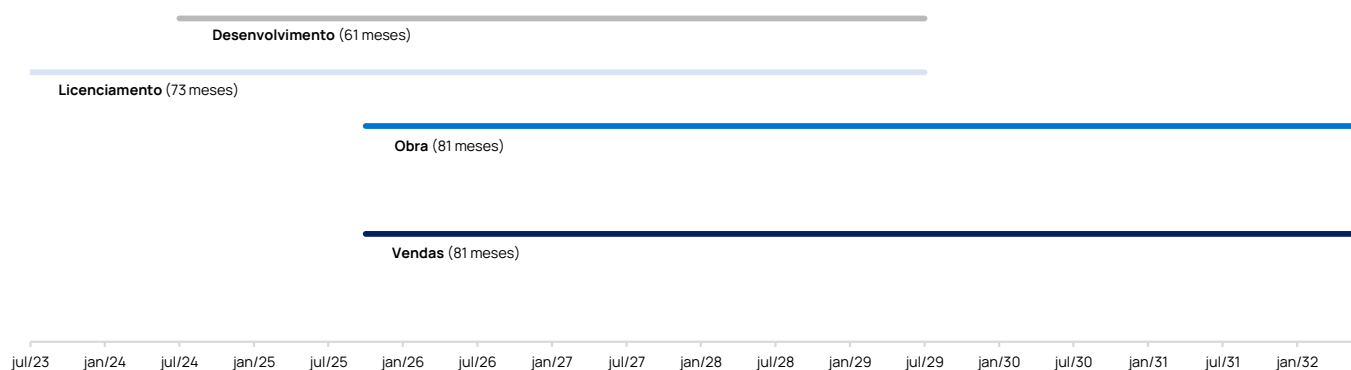
### Visão Geral

| Valor Geral de Vendas | Receita           | Despesas          | Lucro              | Margem de Lucro |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| R\$ 3,253 bilhões     | R\$ 4,405 bilhões | R\$ 3,409 bilhões | R\$ 995,65 milhões | 22,60%          |

### % FII

| Valor Geral de Vendas | Receita            | Despesas           | Lucro              | Margem de Lucro |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| R\$ 518,21 milhões    | R\$ 704,13 milhões | R\$ 543,35 milhões | R\$ 160,78 milhões | 22,83%          |

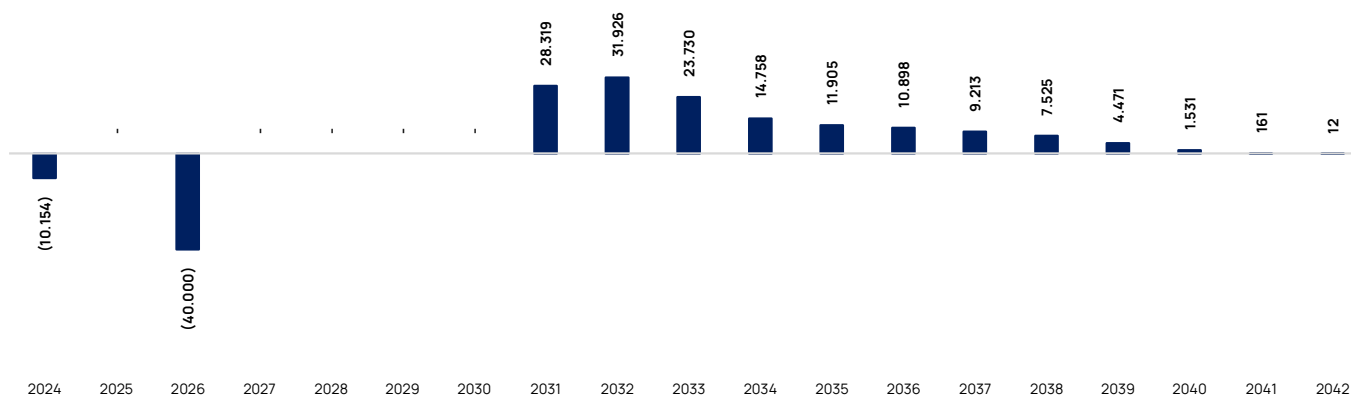
### Horizonte de Investimento Projetado – 108 meses



### > Fluxo de Investimentos Projetado

| Retorno Total      | Lucro Investidor  | TIR               | MOIC  |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------|
| R\$ 144,45 milhões | R\$ 94,30 milhões | IPCA + 14,13% a.a | 2,88x |

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

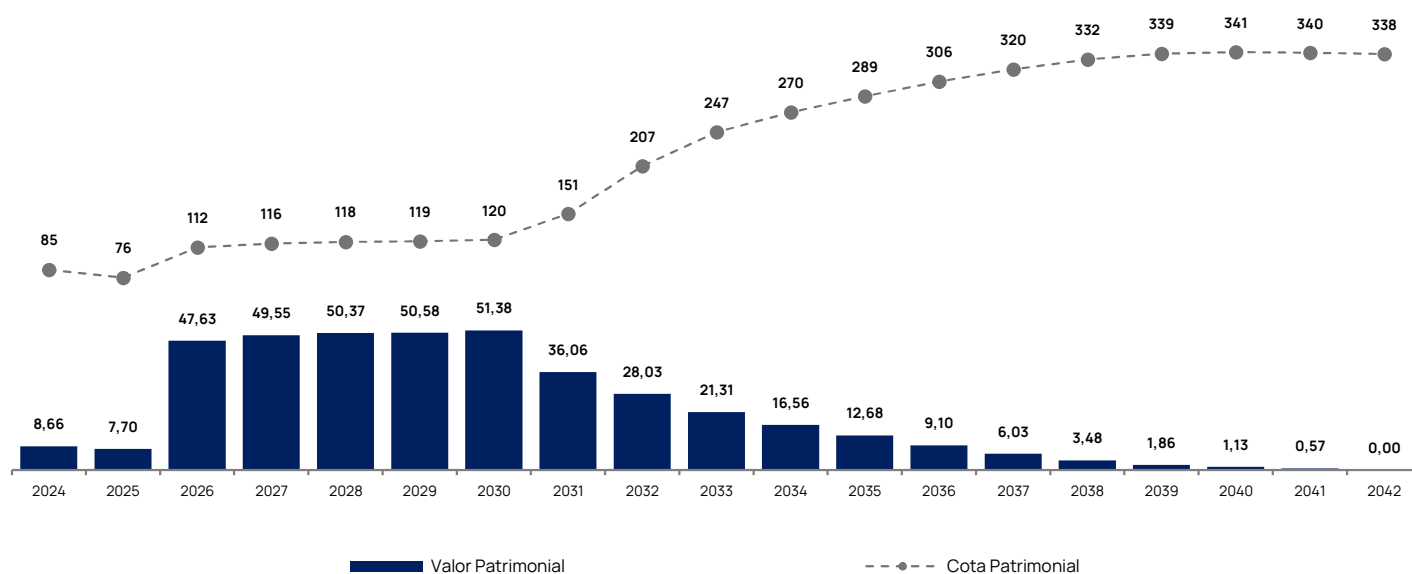


## 7. Performance do Fundo

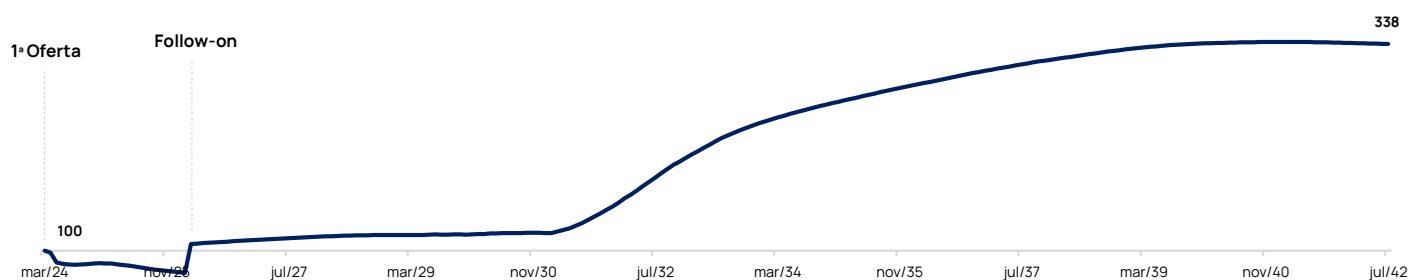
### Visão Geral

| Valor da Cota | Quantidade de Cotas | PL Atual      | Cota Patrimonial Atual | C. Patrimonial Projetada |
|---------------|---------------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| R\$ 95,00     | 101.542             | R\$ 8.391.225 | R\$ 82,64              | R\$ 338,45               |

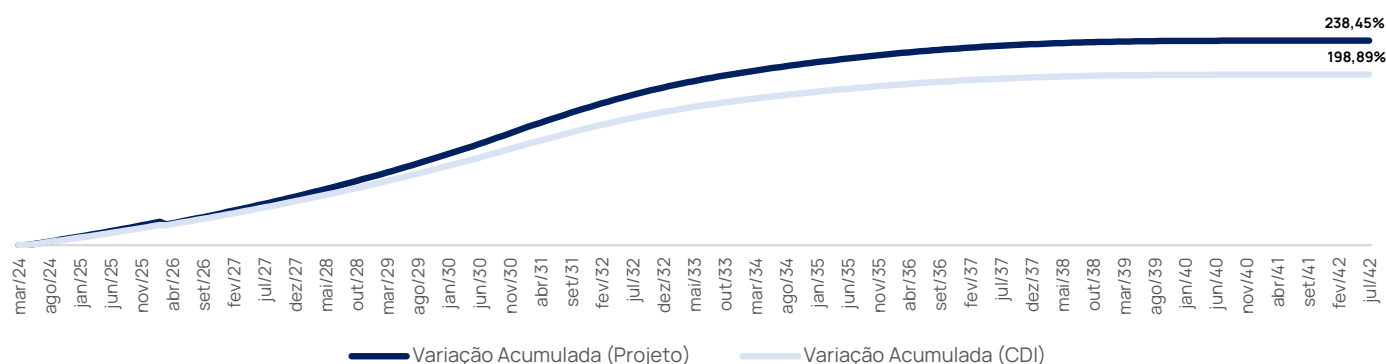
### Evolução Patrimonial ( R\$ Milhões)



### Evolução Projetada da Cota Patrimonial + Rendimentos

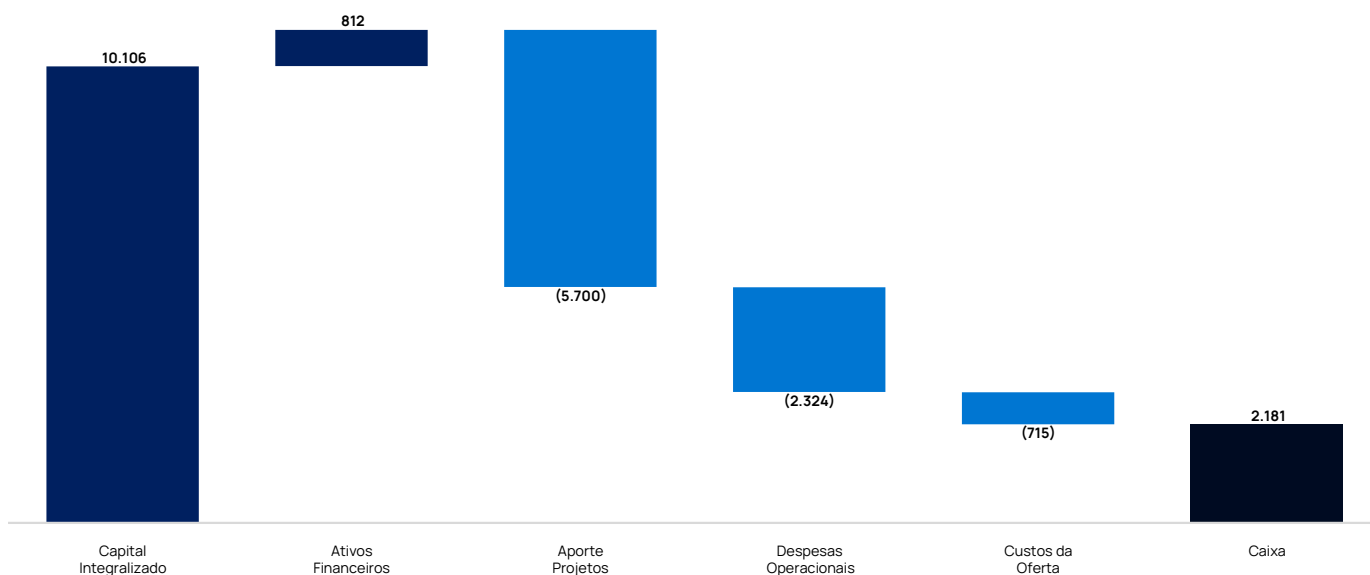


### Comparativo de Retorno (Fundo x CDI)



## 8. Composição do Patrimônio

### Alocação de recursos



### Resultado

| Valores em reais (R\$)       | jan/25          | fev/25          | mar/25           | abr/25           | mai/25           | jun/25           | jul/25           | ago/25           | set/25           | Acumulado 2025   | Total              |
|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Rendimentos Imobiliários     | -               | -               | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                  |
| Receita financeira           | 23.641          | 22.507          | 22.083           | 23.505           | 54.261           | 22.479           | 25.178           | 22.284           | 22.543           | 238.481          | 812.427            |
| <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>25.178</b>    | <b>22.284</b>    | <b>22.543</b>    | <b>238.481</b>   | <b>812.427</b>     |
| Despesas Imobiliárias        | -               | -               | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | (5.700.000)        |
| Despesas Operacionais        | (32.763)        | (39.257)        | (118.397)        | (121.289)        | (127.870)        | (141.489)        | (137.401)        | (121.289)        | (133.644)        | (973.399)        | (2.323.691)        |
| 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>(137.401)</b> | <b>(121.289)</b> | <b>(133.644)</b> | <b>(973.399)</b> | <b>(8.738.357)</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>(112.223)</b> | <b>(99.005)</b>  | <b>(111.101)</b> | <b>(734.918)</b> | <b>(7.925.933)</b> |
| <b>Capital Integralizado</b> |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>10.106.443</b>  |
| <b>Caixa</b>                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>2.180.510</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