

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/ Classe:	GLOBAL APARTAMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	40.886.521/0001-02
Data de Funcionamento:	18/03/2021	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:		Quantidade de cotas emitidas:	863.800,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Residencial	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, 1212, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.apexgroup.com/apex-brazil/	E-mail:	
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: FL2 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA	34.771.772/0001-49	Rua Tabapuã, 1123 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-014	(11) 3044-0951
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1216 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S	07.377.136/0001-64	Av. Marquês de S. Vicente, 182 - Várzea da Barra Funda - SP	(11) 2348-1000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2. Investimentos FII				
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:				
N/A				
4. Análise do administrador sobre:				

4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	No exercício social findo em 31/12/2025, o Fundo, foi apurado o lucro contábil no montante de R\$18.953.901,16.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	<p>A conjuntura econômica do mercado imobiliário em 2024 é influenciada por diversos fatores, incluindo: Taxas de Juros: Taxas baixas podem estimular a compra de imóveis, enquanto taxas altas podem desincentivar financiamentos. Inflação: A inflação controlada pode aumentar a confiança do consumidor, mas a inflação elevada pode elevar custos e reduzir o poder de compra. Crescimento Econômico: Um desempenho econômico robusto pode aumentar a demanda por imóveis, especialmente na recuperação pós-pandemia. Demografia e Urbanização: O crescimento populacional e a migração para áreas urbanas impulsionam a demanda por habitação em locais estratégicos. Mudanças nas Preferências de Trabalho: O trabalho remoto pode aumentar a demanda por residências com espaço para home office, enquanto a demanda por escritórios pode ser reavaliada. Sustentabilidade: A busca por imóveis sustentáveis e eficientes pode influenciar as decisões de compra. Regulamentação: Mudanças nas políticas de zoneamento e incentivos fiscais podem afetar o mercado, especialmente em relação à habitação acessível. Expectativas do Consumidor: A confiança do consumidor em relação à economia é crucial para o investimento em imóveis. Em resumo, o mercado imobiliário em 2024 será moldado por uma combinação de fatores econômicos, demográficos e sociais, e a adaptação do setor a essas realidades será essencial para seu desempenho.</p>		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A perspectiva para o próximo período, considerando a composição de carteiras imobiliárias, aponta para um cenário de potencial valorização e estabilidade, dependendo da diversificação e do perfil dos ativos incluídos. Carteiras bem balanceadas, que combinam imóveis comerciais, residenciais e logísticos, tendem a oferecer maior resiliência diante de variações econômicas e de mercado. Além disso, a preferência por ativos localizados em regiões com forte crescimento econômico e infraestrutura consolidada pode impulsionar retornos positivos. No entanto, é importante monitorar fatores como a taxa de juros, a inflação e as tendências de demanda por diferentes tipos de imóveis, pois esses elementos podem influenciar a rentabilidade e a liquidez das carteiras imobiliárias no período seguinte.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	ED NUN VILA NOVA	50.942.000,00	SIM 3,77%
	ED NYC	65.168.000,00	SIM 4,98%
	PARQUE JOCKEY (70 uni)	51.125.000,00	SIM 2,21%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	N/A		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Alves Guimarães nº 1.216, Bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo Estado de São Paulo www.apexgroup.com/apex-brazil/		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		

Pela administração da Classe Única, nela compreendida as atividades de administração da Classe Única, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe Única pagará ao Administrador uma taxa de administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do Patrimônio Líquido da Classe Única, observado o valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, pagos diretamente ao Administrador, sendo certo que: (i) durante os 6 (seis) primeiros meses de funcionamento da Classe Única, o valor mínimo da taxa de administração será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (ii) entre o 7º (sétimo) e o 12º (décimo segundo) mês de funcionamento da Classe Única, o valor mínimo da taxa de administração será de R\$15.000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração”). 5.1.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão devida, conforme aplicável.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.666.595,10	1,40%	1,40%

12. Governança

12.1 **Representante(s) de cotistas**
Não possui informação apresentada.

Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Ernane Divino dos Santos Alves	Idade:	49
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	27499578852
E-mail:		Formação acadêmica:	Superior Completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/08/2025

12.2 Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Apex Holding Ltda	Desde 08/2025	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	863.800,00	100,00%		100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p>
	<p>A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.apexgroup.com/apex-brazil/</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p>
	<p>A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p>
	<p>www.apexgroup.com/apex-brazil/</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p>
	<p>ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA - CNPJ 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p>
	<p>As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.</p>

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	<p>A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII</p>
----	--