

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS
BOUTIQUE RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE RESPONSABILIDADE
LIMITADA

(CNPJ: 53.866.393/0001-87)

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
FII de Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do FII de Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do FII de Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras findas em 30 de junho de 2026, o Fundo possui investimento em sociedades de propósito específico ("SPEs") classificadas como propriedades para investimento, no montante de R\$ 159.480 mil, representando 102,26% de seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas revisadas pela Administração, as quais estão sujeitas a flutuações, podendo levar seus valores de realizações serem diferente daqueles registrados contabilmente. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido do Fundo, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, consideramos este como o principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da participação do Fundo nas SPEs;
- Realização de procedimentos de revisão dos saldos contábeis materiais das SPEs; e
- Análise da adequada divulgação em notas explicativas sobre os assuntos incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a existência, titularidade e valor justo do investimento, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

Valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, os quais emitiram seu relatório de auditoria em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela Administração, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 2 de outubro de 2026.

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 53.866.393/0001-87)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial**Em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 17	360	0,23%	188	0,27%
Outros créditos		18	0,01%	11	0,02%
		378	0,24%	199	0,29%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Investimento					
De natureza imobiliária					
Sociedade de Propósito Específico	7	159.480	102,26%	66.662	99,88%
		159.480	102,26%	66.662	99,88%
Total do ativo		159.858	102,50%	66.861	100,17%
Passivo	Nota explicativa	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	8	98	0,06%	60	0,09%
Taxa de performance	8	3.724	2,39%	-	0,00%
Auditoria externa		-	-	29	0,04%
Consultoria e assessoria	8	55	0,04%	30	0,04%
Provisões e contas a pagar		18	0,01%	-	-
		3.895	2,50%	119	0,17%
Total do passivo		3.895	2,50%	119	0,17%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		120.710	77,40%	75.209	112,69%
Gastos com colocação de cotas		(4.295)	(2,75%)	(4.292)	(6,43%)
Lucros e prejuízos acumulados		39.548	25,35%	(4.175)	(6,26%)
Total do patrimônio líquido		155.963	100,00%	66.742	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		159.858	102,50%	66.861	100,17%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 53.866.393/0001-87)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais, exceto o resultado por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota explicativa	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Lucro na venda de participações societárias	7.1	1.929	-
Ajuste ao valor justo de participações societárias	7.2	47.169	-
		-	
Resultado líquido de atividades imobiliárias		49.098	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	145	38
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(57)	(9)
		88	29
Despesas operacionais			
Despesa de corretagem e emolumentos	12	(7)	-
Taxa de fiscalização da CVM	12	(17)	(10)
Despesa de consultoria	8 e 12	(588)	(284)
Taxa de performance	8 e 12	(3.724)	-
Taxa de administração e gestão	8, 12 e 16	(1.010)	(606)
Outras despesas operacionais	12	(117)	(102)
		(5.463)	(1.002)
Lucro/(prejuízo) do exercício		43.723	(973)
Quantidade de cotas subordinadas em circulação		111.334	73.008
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício - R\$		392,72	(13,33)
Valor patrimonial da cota - R\$	10.1	1.400,85	914,17

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 53.866.393/0001-87)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 30 de junho de 2024		42.156	(4.178)	(3.202)	34.776
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	33.053	-	-	33.053
Gastos com colocação de cotas	10.3	-	(114)	-	(114)
Prejuízo do exercício		-	-	(973)	(973)
Em 30 de junho de 2025	10.1	75.209	(4.292)	(4.175)	66.742
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	45.501	-	-	45.501
Gastos com colocação de cotas	10.3	-	(3)	-	(3)
Lucro do exercício		-	-	43.723	43.723
Em 30 de junho de 2026	10.1	120.710	(4.295)	39.548	155.963
					111.334

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII DE DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE RESPONSABILIDADE LIMITADA**(CNPJ: 53.866.393/0001-87)**

(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025**

Em milhares de Reais

	Nota explicativa	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de renda fixa		145	38
Pagamento de despesas de consultoria		(563)	(269)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(972)	(566)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(17)
Pagamento de corretagem e emolumentos		(7)	-
Pagamento de despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(57)	(9)
Pagamentos diversos		(132)	(280)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		(1.606)	(1.103)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de participações em empresas	7.2	(54.549)	(29.911)
Venda de participações em empresas	7.1	10.829	-
Caixa líquido consumido pelas atividades operacionais		(43.720)	(29.911)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimentos de integralizações de cotas	10.2	45.501	28.875
Pagamentos de gastos com colocação de cotas		(3)	(114)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos		45.498	28.761
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		172	(2.253)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		188	2.441
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5	360	188
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		172	(2.253)
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro/(prejuízo) do exercício		43.723	(973)
Ajuste ao valor justo de participações societárias		(47.169)	-
Lucro na venda de participações societárias		(1.929)	-
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		(7)	(11)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas		3.776	(119)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.606)	(1.103)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **FII de Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada** (“Fundo”) iniciou suas atividades em 17 de junho de 2024 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de até 5 (cinco) anos, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. Podendo ser automaticamente prorrogado pelo período máximo de até 2 (dois) anos contado da data de encerramento da primeira emissão de cotas.

O Fundo possui uma classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/22.

O Fundo se destina-se a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo a Resolução CVM nº 30/2021 e alterações posteriores.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de aplicação preponderantemente em sociedade(s) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário, controladas diretamente ou indiretamente pelo Fundo, e que realizem desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários (“SPEs”), em cotas de outros Fundos de investimento imobiliário (“cotas de FII”), e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis mobiliários (“CRI”), (ii) letras hipotecárias (“LH”), (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”), (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliário; (vii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução nº 175/22; (viii) excepcionalmente, a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis (“Bens Imóveis”); (ix) em sociedade(s) cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário, controladas diretamente ou indiretamente pelo Fundo, e que realizem desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários (“SPEs”); e (x) aquisição, direta ou indiretamente por meio de SPEs, de bens imóveis para desenvolvimento imobiliário, não residências, em madeira engenheirada, utilizando a tecnologia de novos materiais construtivos, em especial, o *Cross Laminated Timber* (CLT) e o Glulam como principais insumos, possibilitando um processo fabril substancialmente digital com a sustentabilidade da madeira, e que possuam atributos positivos do ponto de vista ambiental. Adicionalmente, a classe poderá investir em ativos financeiros.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da Lei nº 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de ativos imobiliários e pelos compromissos de aporte de recursos em Fundo exclusivo.

O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

FII Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A gestão da carteira é prestada pela Engeform Gestão de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, 1931, 1º andar, Jardim Paulistano, CEP: 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 30.193.431/0001-82 devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 21.101, de 3 de agosto de 2023.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código EGDB11, sendo sua cotação mensal demonstrada a seguir:

Mês	30/06/2026	30/06/2025
Julho	R\$ 1.141,87	-
Agosto	R\$ 1.151,51	R\$ 1.018,18
Setembro	R\$ 1.159,62	R\$ 1.030,54
Outubro	R\$ 1.168,48	R\$ 1.038,54
Novembro	R\$ 1.178,44	R\$ 1.048,01
Dezembro	R\$ 1.186,50	R\$ 1.057,51
Janeiro	R\$ 1.194,68	R\$ 1.071,39
Fevereiro	R\$ 1.205,94	R\$ 1.080,18
Março	R\$ 1.219,12	R\$ 1.085,99
Abril	R\$ 1.233,17	R\$ 1.107,32
Maio	R\$ 1.251,55	R\$ 1.122,30
Junho	R\$ 1.266,42	R\$ 1.132,13

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

2. Base de apresentação, mensuração e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/11, e Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 2 de outubro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são classificados na categoria mensurados ao valor justo por meio do resultado (AVJ), sendo as variações decorrentes da mensuração ao valor justo reconhecidas no resultado do período.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- **Ativos mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto;

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Caixa e equivalentes de caixa: São representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias. As cotas dos fundos de investimento são mensuradas pelo seu valor justo, com as variações decorrentes da mensuração reconhecidas no resultado do período.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** Passivos financeiros, que representam obrigações contratuais a pagar.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação;
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado");
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele;
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

3.3. Sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2026, os investimentos em cotas de sociedades de propósito específico (SPEs) são registrados pelo seu custo de aquisição e subsequentemente estão avaliados a valor justo, conforme critérios de avaliação aplicáveis e suportados pelos respectivos laudos de avaliação.

Em 30 de junho de 2025, os investimentos na Marica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Carvalho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Eucalipto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. estão demonstrados pelo seu valor de custo, em função de os ativos, naquela época, serem recém-adquiridos, sendo que o custo de aquisição representa, de forma mais confiável, o valor justo na data.

3.4. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.5. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.6. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** Saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- **Passivos contingentes:** Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação;

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Gerenciamento de risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e no regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, administrador, gestor ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo.

O Fundo, a administradora, a gestora e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes: O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo, pela administradora, pela gestora, pelo custodiante, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo: O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do Fundo e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos variados associados aos ativos: Os ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25%, das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas pessoas físicas; e (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos ativos, especialmente por meio da geração de receitas de locação, sem prejuízo de eventual alienação no âmbito da estratégia de gestão.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis e demais ativos pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo: Eventual venda dos ativos pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos cotistas. Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco da administração dos ativos por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração dos Imóveis e/ou comercialização dos ativos, e que a administração dos Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis considere adequadas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário: Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco referente à restrição à negociação: As cotas objeto da primeira emissão seguem o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160/2022, ficando sua eventual negociação ao público investidor no geral no mercado secundário sujeita ao período de vedação por 6 (seis) meses da data do encerramento da oferta previsto no artigo 86, inciso III da referida resolução, o que poderá impactar ainda mais a liquidez para venda futura das cotas.

Riscos da não colocação do montante total da oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante total da oferta. O investidor deve estar ciente de que, caso não seja atingido o montante total da oferta, a administradora deverá: (i) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i).

Demais riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimentos: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da administradora e da gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em ativos, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nos ativos financeiros.

Risco de aquisição de imóveis em construção: Como parte de sua política de investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis em construção sob a responsabilidade de terceiros, podendo contar com garantia de renda mínima por parte de terceiros. No caso de atrasos na conclusão das obras de construção, o Fundo poderá contar com garantias de performance, outras garantias para a conclusão da obra, e ainda com garantia de renda mínima garantida para o Fundo, as quais dependerão da capacidade de pagamento da contraparte prestadora da respectiva garantia. Ademais, as indenizações a serem pagas pela garantidora da conclusão da obra poderão ser insuficientes. A ocorrência da interrupção, de atraso na conclusão das obras, ou a incapacidade das garantidoras de arcarem com o compromisso assumido perante o Fundo, podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela administradora e pela gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Riscos de Influência de mercados de outros países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora, a gestora e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo: Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas: O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleia geral extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela administradora e pela gestora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida.

Desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos ativos ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a administradora e a gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de suas ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis ou ainda indiretamente dos imóveis titulados pelos ativos, conforme o caso, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias oriundas dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, tais como rateios de obras de expansão e benfeitorias, reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e dos condomínios em que se situam os Imóveis ou os imóveis titulados pelos ativos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas por locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável dos locatários. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com elas.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis ou os imóveis titulados pelos ativos venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Adicionalmente, as operações nos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os adquirentes, locatários e/ou o Fundo, caso este seja o proprietário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, sendo que nestas hipóteses o Fundo e/ou outro proprietário farão jus à indenização a ser paga pelo Poder Público, a qual poderá ou não refletir o real valor dos Imóveis objeto de desapropriação.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM nº 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Despesas Extraordinárias sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais, bem como se as reservas de despesas extraordinárias não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pela Administradora e/ou pela Gestora ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na Resolução CVM nº 175 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Administradora e da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, a Gestora e a Administradora podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco relativo a não substituição da administradora: Durante a vigência do Fundo, a administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na Resolução CVM nº 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco relativo a não substituição da gestora: Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá ser destituída pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na Resolução CVM nº 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que FIIs tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Riscos de desvalorização dos imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos de patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis ou dos imóveis titulados pelos ativos.

Risco de discricionariedade de investimento pela gestora e pela administradora: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à gestora e à administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do regulamento, existe o risco de não se encontrar novos Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela administradora e geridos pela gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da gestora e da administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos ativos, na manutenção dos ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus cotistas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo na rubrica “Caixa e equivalente de caixa”, representado por depósitos bancários na Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Apex Group DTVM S.A.”, anteriormente denominada BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e aplicações financeiras, compostas conforme quadro abaixo:

	30/06/2026	30/06/2025
Disponibilidades	-	-
Apex Group DTVM S.A.	-	-
Fundos de Investimentos de renda fixa	360	188
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	360	188
Total	360	188

- a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF da CIC Responsabilidade Limitada, CNPJ nº 06.175.696/0001-73**, foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 29/12/2004, destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto. O resgate de cotas é processado com base no valor da cota de fechamento apurado no dia da entrada do pedido de resgate.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, com opinião sem modificação

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas o montante de receitas de R\$ 145 (R\$ 38 em 2025) que está sendo apresentado na demonstração de resultado na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Sociedade de propósito específico

Em 30 de junho de 2026, o Fundo detém investimentos representados por participações societárias em Sociedades de Propósito Específico (SPEs), constituídas para o desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda por meio de locação. A composição desses investimentos está apresentada a seguir:

Sociedade de propósito específico	Quantidade de cotas	100% de participação no capital social	Saldo em 30/06/2026
Capital social subscrito e integralizado			
Eucalipto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	55.717.874	100%	81.640
Marica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	63.544.500	100%	77.840
Total	119.262.374		159.480

Em 30 de junho de 2025, o Fundo detém investimentos representados por participações societárias em Sociedades de Propósito Específico (SPEs), constituídas para o desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários destinados à geração de renda por meio de locação. A composição desses investimentos está apresentada a seguir:

FII Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedade de propósito específico	Quantidade de cotas	100% de participação no capital social	Saldo em 30/06/2025
Capital social subscrito e integralizado			
Eucalipto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	28.665.798	100%	28.665
Marica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (b)	29.095.197	100%	29.096
Carvalho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (c)	8.901.000	100%	8.901
Total	66.661.995		66.662

O Fundo detém 100% das quotas das sociedades investidas.

7.1. Descrição dos imóveis

(a) Eucalipto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Sociedade constituída com o propósito de desenvolver empreendimento imobiliário corporativo (Boutique Offices), localizado na Vila Madalena, São Paulo/SP, cuja estratégia contempla o desenvolvimento do empreendimento e sua posterior exploração por meio de locação, visando à geração de renda imobiliária.

O investimento na SPE é mensurado a valor justo, com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que considera, entre outros aspectos, o estágio de desenvolvimento do empreendimento, os fluxos de caixa esperados decorrentes da locação, os custos remanescentes para conclusão da obra, as premissas de mercado aplicáveis e o valor residual do empreendimento ao final do período de projeção.

(b) Marica Empreendimentos imobiliários SPE Ltda.

Sociedade constituída com o propósito de desenvolver empreendimento imobiliário corporativo (Boutique Offices), localizado na região de Pinheiros, São Paulo/SP, cuja estratégia contempla o desenvolvimento do empreendimento e sua posterior exploração por meio de locação, visando à geração de renda imobiliária.

O Fundo detém 100% de participação no capital social da SPE. O investimento na SPE é mensurado a valor justo, com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, que considera, entre outros aspectos, o estágio de desenvolvimento do empreendimento, os fluxos de caixa esperados decorrentes da locação, os custos remanescentes para conclusão da obra, as premissas de mercado aplicáveis e o valor residual do empreendimento ao final do período de projeção.

(c) Carvalho Empreendimentos imobiliários SPE Ltda.

Sociedade com o objetivo único de alocar os recursos para desenvolvimento e construção de empreendimento imobiliário corporativo (Boutique Offices) na região de Pinheiros, São Paulo/SP. Em 30 de junho de 2025, o empreendimento encontrava-se em fase de desenvolvimento e, naquele estágio, a Administração concluiu que o valor justo do investimento não era mensurável de maneira confiável. Dessa forma, o investimento permanecia registrado ao custo de aquisição, nos termos do art. 8º da Instrução CVM nº 516/11, que prevê a mensuração pelo custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou até que a construção seja concluída, o que ocorrer primeiro.

FII Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo possuía 36.756.730 cotas da SPE Carvalho, que representam capital subscrito de R\$ 36.757, sendo que em 30 de junho de 2025 tendo integralizado R\$ 8.900, ficando com compromisso de R\$27.857, que será integralizado, conforme a chamada de capital pelo gestor.

Em 5 de maio de 2026, foi celebrado Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Quotas, por meio do qual a Compradora adquiriu do Fundo a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, correspondentes a 36.756.730 quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00, totalizando R\$ 36.756. Do total de quotas adquiridas, 8.901.000 quotas encontravam-se integralizadas e 27.855.730 quotas encontravam-se pendentes de integralização. A aquisição foi realizada pelo valor de R\$ 10.829, pago à vista, em moeda corrente nacional, na data de formalização da operação. As quotas foram vendidas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo reconheceu a venda da SPE Carvalho pelo montante de R\$ 10.829 e teve resultado na venda participação em empresas no montante de R\$ 1.929.

7.2. Movimentação das sociedades

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 30 de junho de 2026:

Sociedade de propósito específico	Saldo em 30/06/2025	Aquisição/ integralização	Baixa por venda	Resultado na venda	Valor justo	Saldo em 30/06/2026
Eucalpto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	28.666	25.050	-	-	27.924	81.986
Marica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	29.096	29.499	-	-	19.245	77.840
Carvalho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	8.900	-	(10.829)	1.929	-	-
Total	66.662	54.549	(10.829)	1.929	47.169	159.480

O quadro abaixo representa todas as movimentações realizadas no exercício findo em 30 de junho de 2025:

Sociedade de propósito específico	Saldo em 30/06/2024	Aquisição/ integralização	Saldo em 30/06/2025
Eucalpto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	22.196	6.470	28.666
Marica Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.555	14.541	29.096
Carvalho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	8.900	8.900
Total	36.751	29.911	66.662

7.3. Avaliação dos imóveis

No exercício findo em 30 de junho de 2026, as Sociedade de Propósito Específico (SPE) teve seus imóveis avaliados pelo valor justo, o qual tem natureza comercial, localizados na Avenida Pedroso de Moraes, 1684 – Pinheiros – São Paulo / SP e Rua dos Macunis, 324, 364 e 384 – Vila Madalena – São Paulo / SP

FII Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A mensuração foi realizada por meio de avaliação independente elaborada pela Binswanger Brazil, emitida em junho de 2026. Por se tratar de imóveis comerciais em desenvolvimento, o valor justo foi determinado pelo Método da Renda, por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando a geração futura de receitas decorrentes da locação dos espaços. Com base nos laudos de avaliação, foram apurados os valores justos de R\$ 77.840 para o empreendimento Maricá e R\$ 81.640 para o empreendimento Macunis em 30 de junho de 2026.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

30/06/2026			
Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Taxa de capitalização (% a.a.)
Imóveis em construção			
Eucalipto	10 anos	9,00%	8,50%
Márica	10 anos	11,00%	8,50%

Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis.

Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- (i) **Renda direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- (ii) **Fluxo de caixa descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor terminal do imóvel é calculado pela capitalização da receita líquida projetada e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

Em 30 de junho de 2025, o investimento está registrado ao seu custo de aquisição, seguindo o Art.º 8 da Instrução CVM nº 516/11 que prevê que se a Administradora concluir que o valor justo de um investimento não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi reconhecida no resultado de ajuste a valor justo no montante de R\$ 47.169 referentes as investidas.

8. Encargos e taxa de administração e gestão

O Administrador recebe por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes:

Taxa de administração: 0,15% ao ano, na base 1/252, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM,

Taxa de gestão: O Gestor recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 0,90% ao ano, na base 1/252, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à encerramento da primeira emissão de cotas.

A taxa de gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxa de performance: o gestor e o consultor especializado farão jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao gestor e ao consultor especializado, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 30\% \times \{ [\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da taxa de performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação do benchmark (IPCA+10% ao ano) do mês x (mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última taxa de performance devida) ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da taxa de performance) no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última taxa de performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

PL Contábil _{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento _{m-1} = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

I = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

Será devido ao gestor 60% do total da taxa de performance, e ao consultor especializado 40% do total da taxa de performance, a qual será provisionada e paga.

Será devido ao consultor especializado 40% do total da taxa de performance, a qual será provisionada e paga ao consultor especializado em conjunto ao pagamento devido ao gestor.

Para o primeiro período de apuração da taxa de performance, o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta.

As datas de apuração da taxa de performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Taxa de distribuição: Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxa de consultoria especializada: O consultor especializado recebe pelos serviços de consultoria imobiliária, uma taxa de consultoria imobiliária equivalente a 0,60% ao ano, na base 1/252, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Taxas de ingresso e saída: Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do capital autorizado, conforme o caso.

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foram apropriadas despesas correspondentes a taxa de administração e gestão no montante de R\$ 1.010 (R\$ 606 em 2025), de taxa de consultoria foi no montante de R\$ 588 (R\$ 284 em 2025) e de taxa de performance R\$ 3.724 (zero em 2025).

O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2026 é de R\$ 98 (R\$ 60 em 2025), taxa de consultoria R\$ 55 (R\$ 30 em 2025) e de taxa de performance R\$ 3.724 (zero em 2025)

9. Política de distribuição dos resultados

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do gestor e de comum acordo com o administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 7º dia útil do mês subsequente ao mês de competência, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na data de distribuição relativa ao encerramento dos balanços semestrais, tenha-se pago, ao menos, o montante mínimo de distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao montante mínimo de distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do gestor, em comum acordo com o administrador, após aprovação dos cotistas em assembleia geral extraordinária, reinvestidos em ativos imobiliários e ativos financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das datas de distribuição e/ou destinados à reserva de contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe.

Fazem jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos para os exercícios findos de 30 de junho de 2026 e 2025, está demonstrada a seguir:

<u>Rendimentos</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	43.723	(973)
Ajuste ao valor justo de participações	(47.169)	-
Adição (subtração) despesas operacionais não transitadas pelo caixa	3.776	(119)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	330	(1.092)

Não houve distribuição de rendimentos nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025. No exercício findo em 30 de junho de 2026, por meio da Assembleia Geral de Cotistas descrita na Nota 20, foi aprovada a retenção dos resultados auferidos pelo Fundo, para manutenção da liquidez, reinvestimentos no desenvolvimento dos imóveis e pagamento de eventuais despesas extraordinárias.

10. Patrimônio líquido

10.1 Cotas

O patrimônio do Fundo é representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido está composto de 111.334,34 cotas escriturais e nominais, com valor de R\$ 1.400,848488 cada, totalizando R\$ 155.963.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido está composto de 73.008 cotas escriturais e nominais, com valor de R\$ 914,174443 cada, totalizando R\$ 66.742.

10.2 Subscrição e integralização

Conforme ato do administrador datado em 16 de fevereiro de 2024, foi realizada a 1ª emissão de cotas do Fundo, de até 210.000 cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 1.000 (um mil reais) por cota, sem considerar a taxa de distribuição primária perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 210.000.

Em 13 de junho de 2024 foi divulgado o anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição primária de 190.000 cotas, da 1ª emissão do Fundo, ao valor unitário de R\$ 1.000 (um mil reais) por cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, todas nominativas, escriturais, emitidas pelo Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, perfazendo o montante total de R\$ 190.000, sendo que R\$ 46.334 foram efetivamente integralizados, permanecendo um saldo de R\$ 143.666 a integralizar.

Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas poderão ocorrer mediante simples deliberação do administrador, desde que limitado ao capital autorizado para emissão de cotas, sendo que qualquer emissão que ultrapasse o limite previsto no capital autorizado deverá ser aprovação mediante Assembleia Especial de cotistas.

O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do regulamento.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve emissão de 38.326,00 (26.674,00 em 2025) cotas no montante de R\$ 45.501 (R\$ 28.875 em 2025).

10.3 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 3 (R\$ 114 em 2025), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10.4 Resgates e amortizações de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, o administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positiva em 41,01% (1,43% negativa em 2025).

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	30/06/2026		30/06/2025	
	R\$	Percentual	R\$	Percentual
Despesa de corretagem e emolumentos	(7)	(0,01%)	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(17)	(0,02%)	(10)	(0,02%)
Despesa de consultoria	(588)	(0,64%)	(284)	(0,60%)
Taxa de performance	(3.724)	(4,06%)	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(1.010)	(1,10%)	(606)	(1,27%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(57)	(0,06%)	(9)	(0,02%)
Outras despesas operacionais	(117)	(0,13%)	(102)	(0,21%)
	(5.520)	(6,02%)	(1.011)	(2,12%)

O patrimônio líquido médio para o exercício findo em 30 de junho de 2026, foi de R\$ 91.648 (R\$ 47.667 em 2025).

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 35, §1º da referida Instrução Normativa, os lucros, quando distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme artigo 40 da Instrução Normativa nº 1.585.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

As cotas da sociedade limitada, estão registradas no contrato social das investidas, devidamente registrados nas respectivas Juntas Comerciais.

A gestão do Fundo é feita pela Engeform Gestão de Recursos Ltda.

A consultoria especializada é feita pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	16	15
Taxa de gestão	Engeform Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	82	45
Taxa de Performance	Engeform Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	3.724	-
Total			3.822	60

Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração	Apex Group DTVM S.A.	Administradora	(188)	(180)
Taxa de gestão	Engeform Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	(822)	(426)
Taxa de Performance	Engeform Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	(3.724)	-
Total			(4.734)	(606)

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o qual requer divulgação das mensurações do valor justo pela hierarquia de níveis de valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

FII Desenvolvimento de Escritórios Boutique Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 53.866.393/0001-87)
(Administrado pela Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2;

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa (nota explicativa nº 5)	-	360	-	360
Sociedade de propósito específico (nota explicativa nº 7)	-	-	159.480	159.480
Total do ativo	-	360	159.480	159.840

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa (nota explicativa nº 5)	-	188	-	188
Sociedade de propósito específico (nota explicativa nº 7)	-	-	66.662	66.662
Total do ativo	-	188	66.662	66.850

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Conforme normas da CVM, a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estavam disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O administrador devia prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;

- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 8 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que eram divulgadas estavam de acordo com a Resolução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

20. Alterações estatutárias

Em 19 de janeiro de 2026, por meio da Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Em 30 de junho de 2026, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2026, com base no balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2026. O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez do Fundo ou (ii) reinvestimentos, pelo Fundo, no desenvolvimento de imóveis que integram seu patrimônio, bem como para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias.

21. Outros assuntos

Durante o exercício de 30 de junho de 2026, a Administradora do Fundo, anteriormente denominada BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., teve sua denominação social alterada para Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As alterações referem-se exclusivamente às denominações sociais e não produziram efeitos sobre as atividades, os direitos e as obrigações relacionados à prestação dos respectivos serviços ao Fundo.

22. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Roger Vicente Lima
Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável