

The background of the entire page is a photograph of a modern interior space. It features a ceiling and walls made of light-colored wood. Large windows with horizontal blinds are visible on the right side, letting in natural light. The structure includes thick wooden beams and pillars.

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Setembro / 2025

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

Informações Gerais

Gestor

Engeform Gestão de Recursos

Administrador

BRL Trust – Apex Group

Consultor Especializado

Galapagos Capital

**Taxas de Administração, Gestão e
Consultoria**

1,65 % a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance

30% do que exceder IPCA + 10% a.a.

Início do Fundo

Junho/2024

Prazo de Duração

5 anos

Público Alvo

Investidor profissional

Classificação ANBIMA

Lajes Corporativas

Gestão Ativa

Desenvolvimento para Venda

Objetivo do Fundo

Aplicação em sociedades que realizem desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em madeira engenheirada de modo sustentável visando a venda dos ativos

Segmento

Imobiliário - Tijolo

Carteira de Ativos

3 SPEs

Patrimônio Líquido¹

R\$ 83.908.551,25

Quantidade de Cotas¹

78.773

Quantidade de Cotistas¹

2.376

Valor da Cota Patrimonial¹

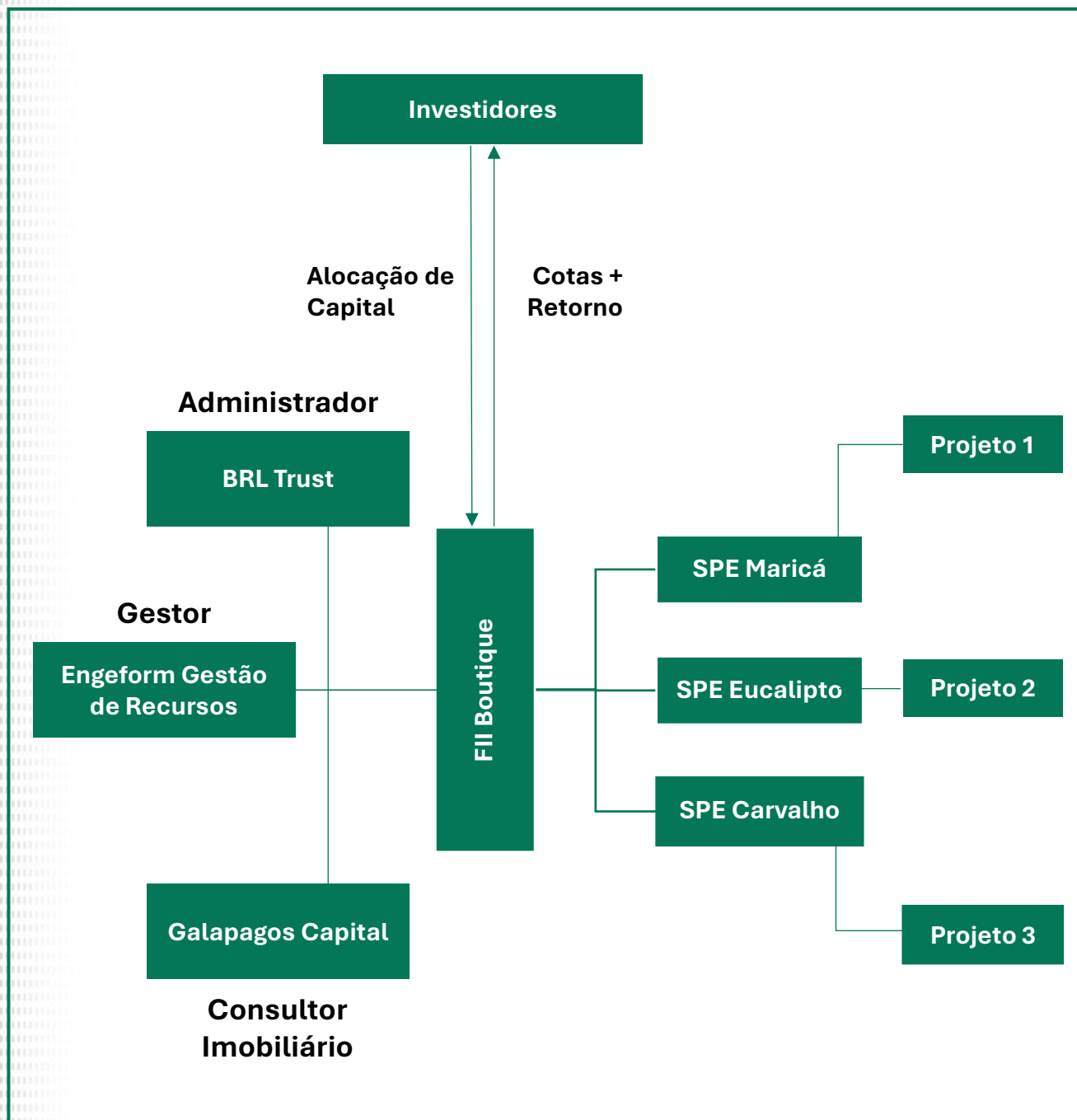
R\$ 1.065,19

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 30/09/25

Estrutura do Fundo



Tese de Investimento

Tese

Desenvolvimento Imobiliário

Compra integral de SPEs para desenvolver e implantar empreendimentos corporativos **Boutique Offices**, com objetivo de venda após a conclusão.

Diferenciais

Localização

Ativos localizados em região **premium** com infraestrutura de alta capacidade e **baixo índice de vacância** histórico.

Contratos

Portifólio contendo na carteira de ativos **contrato** de locação **Built-to-Suit** desde a largada.

Método Construtivo

Madeira engenheirada (*mass timber*) como método construtivo visando uma construção mais **sustentável** e eficiente.

Desenvolvedor Especializado

Parceria com **empresa especializada** no método construtivo em linha com perfil dos produtos.

Carta do Gestor

Comentários

Prezados Investidores,

Durante o mês de setembro, os empreendimentos do portfólio mantiveram avanços consistentes, tanto nas frentes de aprovação quanto na execução das obras.

Na SPE Maricá, as obras foram iniciadas neste mês de setembro, com avanço em linha com o esperado para o período. Foram concluídas as etapas de supressão de vegetação e de demolição das construções existentes no imóvel da Rua Ferreira de Araújo, e a mobilização da empresa de fundações já está em andamento. No projeto da Av. Pedroso de Moraes, o processo segue em fase final de aprovação na Prefeitura, com perspectiva positiva para emissão do alvará de execução. Enquanto isso, foi realizada a demolição da edificação existente, e a supressão da vegetação ocorrerá assim que houver emissão do referido alvará.

Com relação a este projeto, que ainda não possui contrato de locação firmado, foi alinhada uma parceria com a CBRE para prospecção de potenciais locatários e condução da comercialização dos espaços. O trabalho será desenvolvido aderente à estratégia definida pela gestão do Fundo, e os valores de locação projetados permanecem em conformidade com as premissas adotadas na modelagem financeira.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico atingiu 22,2%, com a conclusão da concretagem da laje armada, rampas, pisos e núcleo do elevador. As estruturas metálicas e de madeira, que já têm parte das peças produzidas, seguem em fase preparatória para montagem. O descasamento na fabricação da madeira, identificado anteriormente, resultou em ajustes de compatibilização entre o projeto e a execução das fundações e instalações no embasamento. Esses ajustes foram replanejados e não impactam o cronograma final. A construtora revisou o sequenciamento das atividades para antecipar a montagem das estruturas de madeira, absorver o desvio físico e preservar a meta de entrega. A expectativa é alcançar a curva replanejada até o final de outubro.

Na SPE Padre Carvalho, foi atendido ao último comunique-se, e o processo voltou à análise técnica pela Prefeitura. Aguarda-se manifestação favorável para emissão do alvará em breve.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	jul/25	ago/25	set/25
SPE Maricá	29.095.197	30.695.197	30.695.197
SPE Eucalipto	42.624.229	44.324.229	44.324.229
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-149.460,07	-135.993,54	-133.222,63
Valores a Receber	8.807,71	7.293,29	5.268,81
Disponibilidades de Caixa	177.734	245.600	116.079
Patrimônio Líquido	80.657.508	84.037.326	83.908.551

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 81,8 Milhões

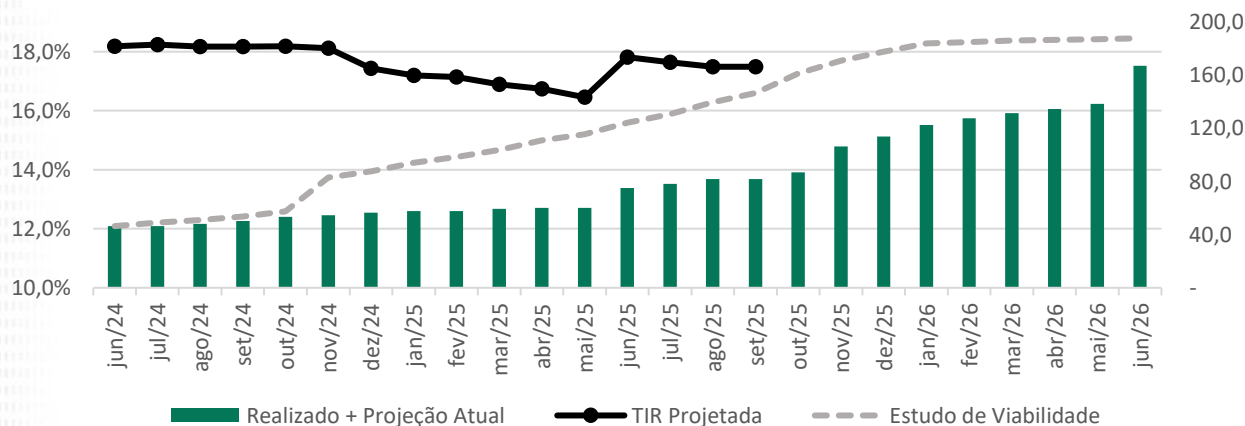
43,1% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 108,2 Milhões

56,9% do Projetado

Aportes Acumulados (R\$ milhões) e TIR Projetada*



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 30/09/25

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

Avenida Pedroso de Moraes, 1684

2. SPE Eucalipto

Rua dos Macunis, 364

3. SPE Carvalho

Rua Padre Carvalho, 189



Ativos

SPE Maricá

Informações Gerais ²

Área do Terreno: 2,6 mil m²

Área Privativa: 4,7 mil m²

Área Construída: 6,2 mil m²

Laje Tipo: 1,0 mil m²

Comercialização: BTS assinado

Exposição Total: R\$ 87,4 milhões

Valor Integralizado: R\$ 30,7 milhões

Valor A integralizar: R\$ 56,7 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0,51%

Medição de Obra Realizada: 0,51%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

* Torres foram divididas em dois projetos/aprovações separadas na PMSP devido a alterações de zoneamento.

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Maricá



Terreno tapumado



Demolição de estruturas



Canteiro provisório



Demolição de fundações

Ativos

SPE Eucalpto

Informações Gerais ²

Área do Terreno: 1,8 mil m²

Área Privativa: 3,4 mil m²

Área Construída: 3,9 mil m²

Laje Tipo: 1,0 mil m²

Comercialização: Disponível

Exposição Total: R\$ 53,4 milhões

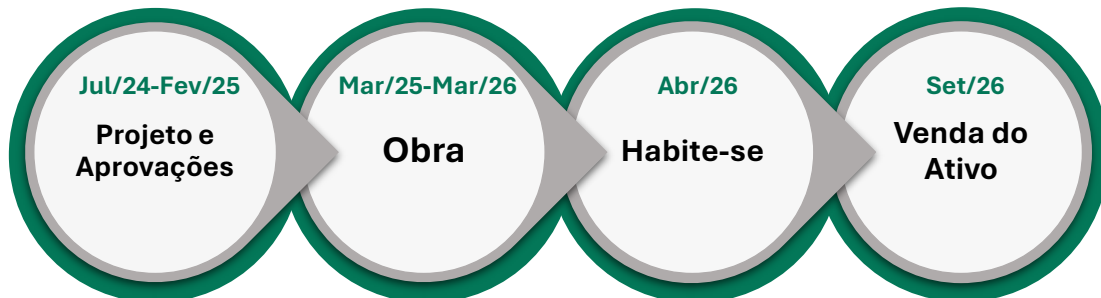
Valor Integralizado: R\$ 33,3 milhões

Valor A integralizar: R\$ 20,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 24,48%

Medição de Obra Realizada: 22,21%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

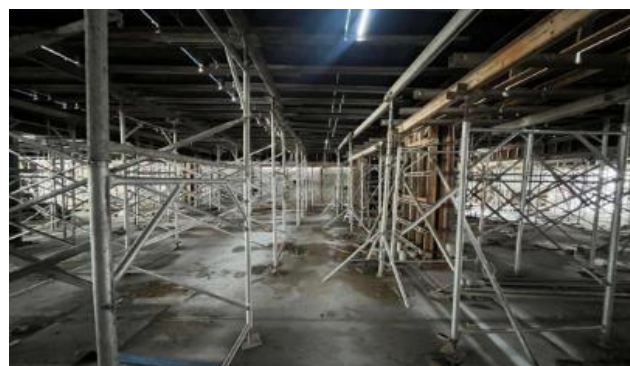
ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Visão geral formas e escoramentos



Forma e escoramento do térreo completos



Visão geral laje concretada



Face superior da laje de madeira

Ativos

SPE Carvalho

Informações Gerais ²

Área do Terreno: 0,9 mil m²

Área Privativa: 2,3 mil m²

Área Construída: 3,4 mil m²

Laje Tipo: 0,8 mil m²

Comercialização: Disponível

Exposição Total: R\$ 37,1 milhões

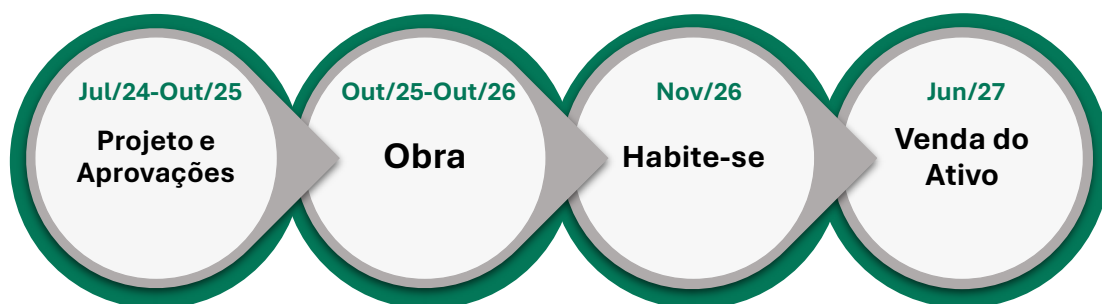
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

Valor A integralizar: R\$ 28,2 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

ENGEFORM

GESTÃO DE RECURSOS

Este material é puramente informativo e não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais de investidores ou grupos específicos. Ressalta-se que este fundo está sujeito a risco de perda substancial do seu patrimônio líquido em eventos que resultam no não pagamento dos ativos de sua carteira, incluindo intervenção, liquidação, administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Recomenda-se que os investidores consultem profissionais especializados ao tomar decisões de investimento. Fundos de Investimento não possuem garantia do Administrador, do Gestor, de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Sugere-se a avaliação de desempenho de fundos de investimento em análise de, no mínimo, 12 meses, sendo importante ressaltar que rentabilidade passada não garante rentabilidade futura. É essencial que os investidores leiam cuidadosamente o prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Este material não pode ser reproduzido, copiado ou distribuído sem a prévia e expressa concordância da Engeform Gestão de Recursos. Embora o gestor mantenha um sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação completa da possibilidade de perdas para o fundo de investimento e seus investidores. Este documento não constitui uma oferta de venda e não atende aos requisitos de prospecto conforme o código de autorregulação da Anbima para a indústria de fundos de investimento. Recomenda-se a leitura do prospecto, formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e regulamento antes de investir.

