

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Abril / 2026

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\$ 107.637.186,89

Quantidade de Cotas¹

108.759

Quantidade de Cotistas¹

2.808

Valor da Cota Patrimonial¹

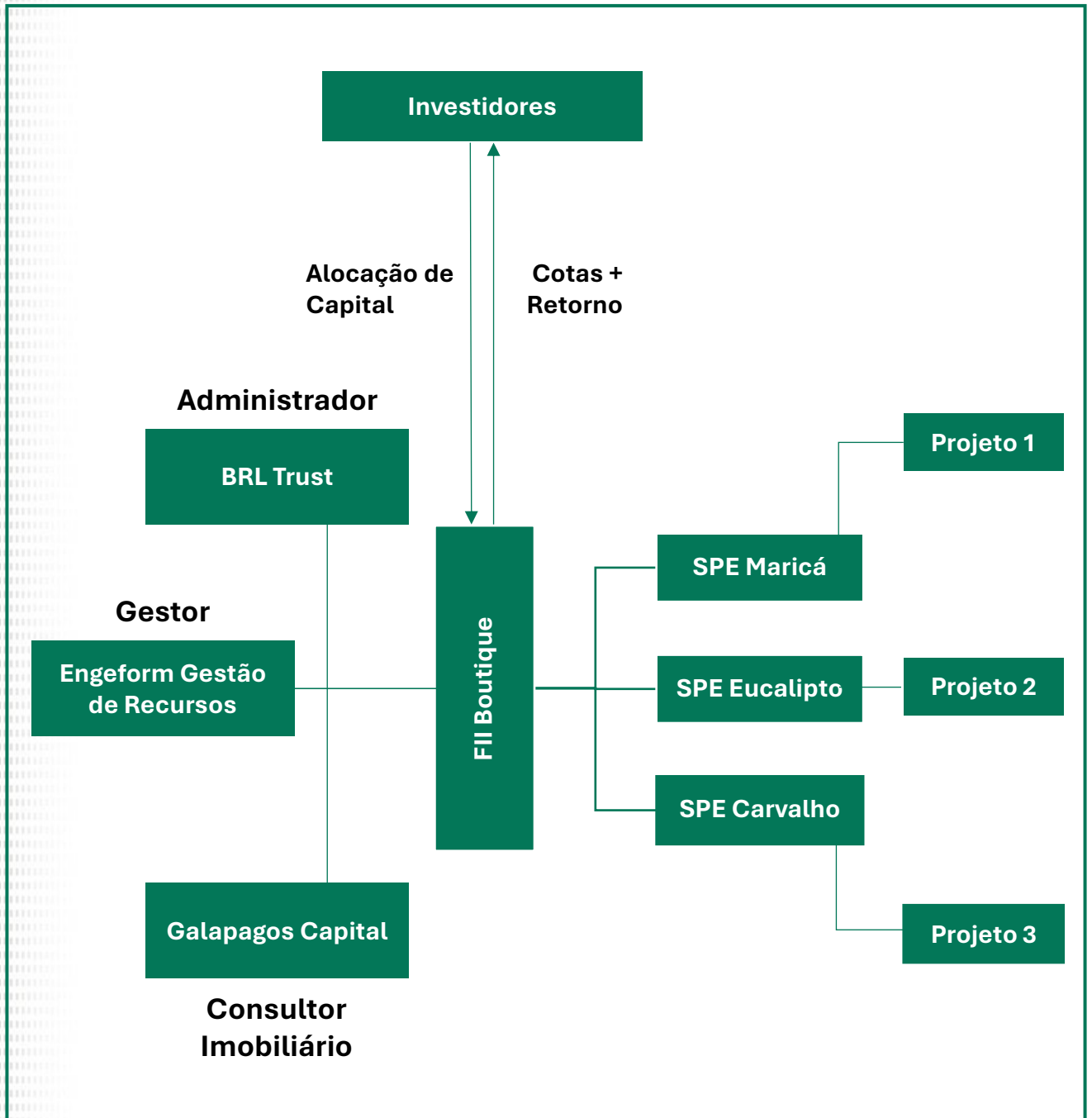
R\$ 989,68

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 30/04/26

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,

No mês de abril, os ativos do portfólio mantiveram a continuidade das obras em desenvolvimento, com a gestão dedicada ao acompanhamento próximo das frentes de execução e à condução das tratativas estratégicas relacionadas ao desinvestimento de ativos. O período registrou variações de desempenho entre as SPEs, com pontos de atenção concentrados na aderência aos cronogramas replanejados.

Na SPE Maricá, o avanço físico foi de 1,2%, elevando o acumulado para 16,1%. Na Torre Ferreira, foram concluídos os blocos de fundação do subsolo, com avanço nos serviços de drenagem do piso e da cortina, além da execução das instalações sanitárias. A Torre Pedroso, por sua vez, iniciou a concretagem dos blocos de fundação e progrediu na fabricação da estrutura de madeira. A gestão mantém acompanhamento próximo da construtora na execução do plano de ação para retomada do cronograma, em especial no que se refere à concretagem da laje do térreo, com meta de recomposição do planejamento até julho.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico mensal foi de 9,0%, elevando o acumulado para 75,7%. A medição do período contempla a conclusão da cobertura em policarbonato e progressos nas frentes de esquadrias de alumínio, instalações, impermeabilização e vedações, ainda que tenham sido registrados atrasos generalizados, com maior impacto nas instalações elétricas e revestimentos gerais. Apesar do desempenho do mês ter superado a média histórica da obra, a gestão segue acompanhando de perto a evolução das frentes em relação ao replanejamento realizado no mês anterior.

Em relação à SPE Carvalho, a gestão encontra-se em fase final de formalização da alienação da participação societária, com a venda prevista para maio pelo valor de R\$ 10,8 milhões, frente aos R\$ 8,9 milhões integralizados desde o início do fundo. As tratativas estão concentradas na conclusão dos instrumentos jurídicos definitivos que darão suporte ao desinvestimento, assegurando que a transação ocorra dentro dos parâmetros de segurança e rentabilidade estabelecidos para o ativo.

No âmbito comercial, a gestão concluiu as tratativas para a locação do edifício na Rua dos Macunis, com acordo comercial alinhado entre as partes. A assinatura do contrato está prevista para maio, garantindo uma ocupação estratégica que amplia a previsibilidade de receitas e a solidez da carteira.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	fev/26	mar/26	abr/26
SPE Maricá	50.995.197	53.095.197	53.095.197
SPE Eucalipto	43.715.798	45.715.798	45.715.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-145.963	-181.421	-175.378
Valores a Receber	12.794	11.145	10.273
Disponibilidades de Caixa	190.189	269.043	90.297
Patrimônio Líquido	103.669.015	107.810.761	107.637.187

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 117,5 Milhões

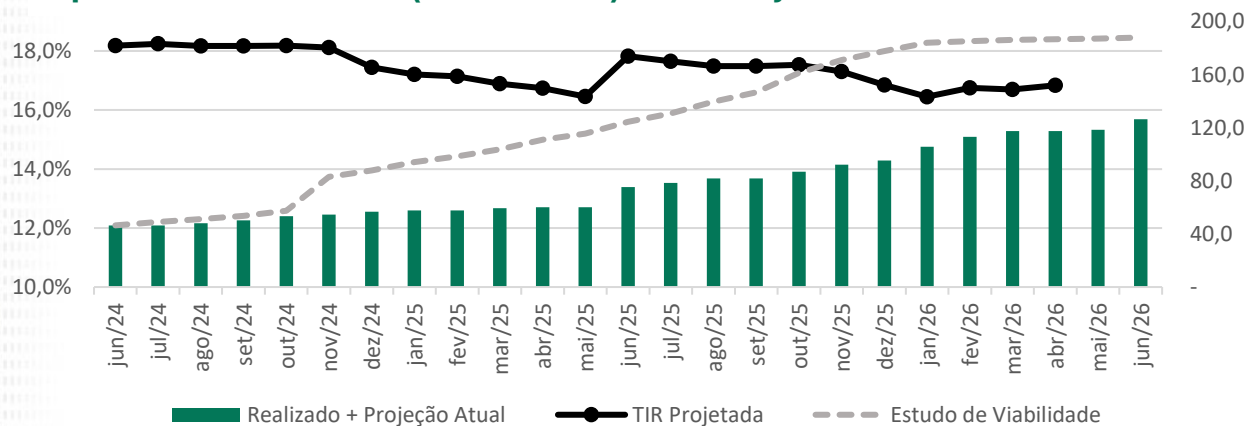
61,8% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 72,5 Milhões

38,2% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 30/04/26

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

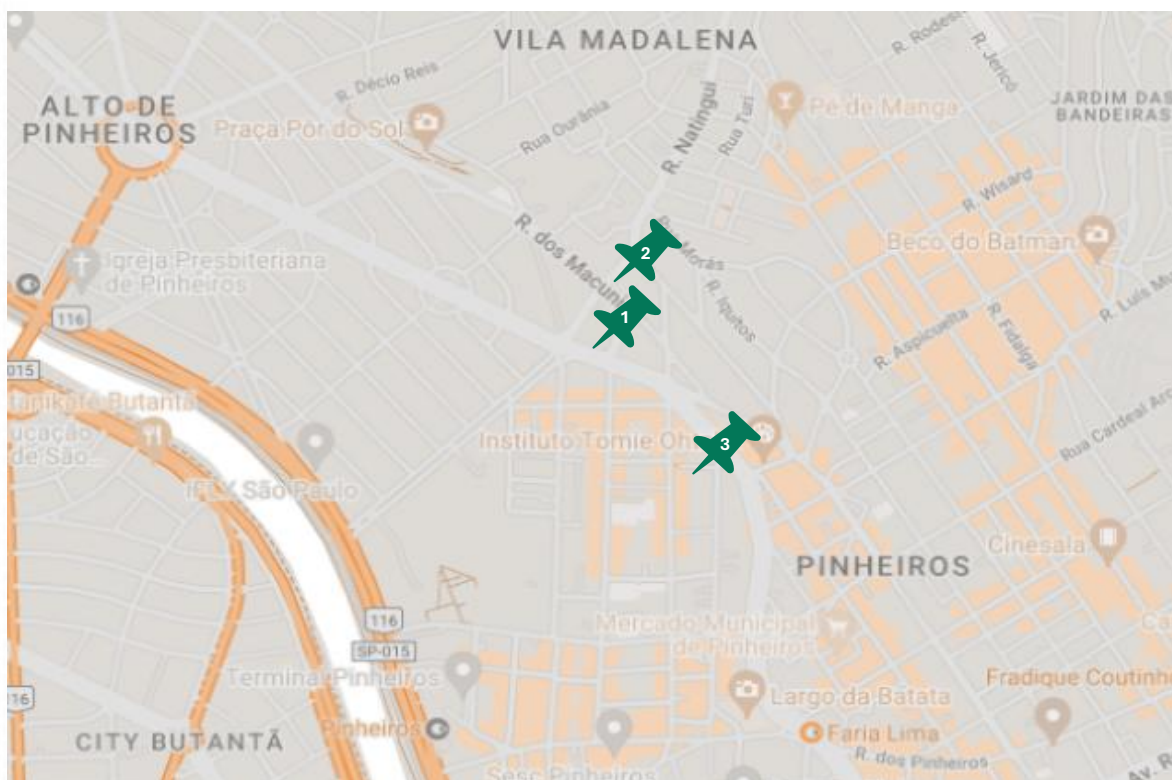
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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\$ 51,0 milhões

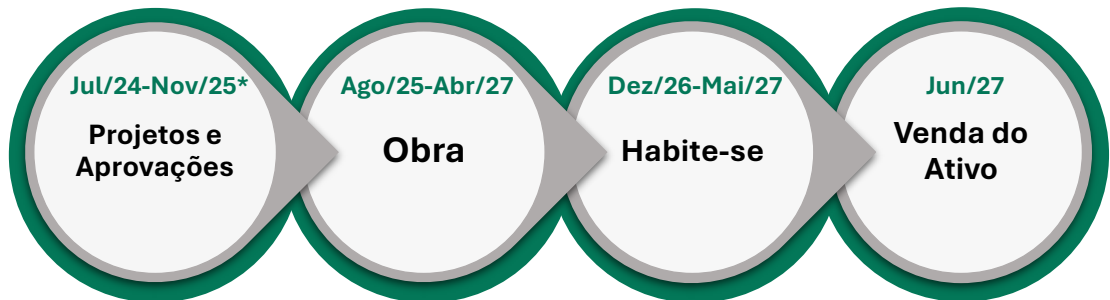
Valor A integralizar: R\$ 36,4 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 16,5%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 20,2%

Medição de Obra Realizada: 16,1%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



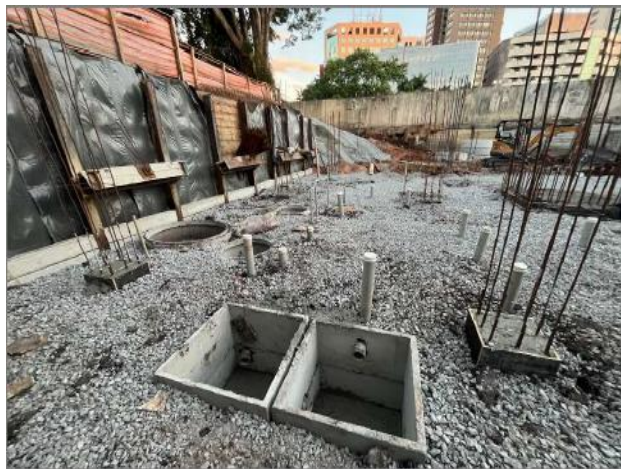
² Sujeito a alterações

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

SPE Maricá



Concretagem de piso
– Torre Ferreira



Instalações hidrosanitárias do piso
do subsolo - Torre Ferreira



Arrasamento de estaca
- Torre Pedroso



Forma do poço do elevador
– Torre Pedroso

Ativos

SPE Eucalipto

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\$ 43,7 milhões

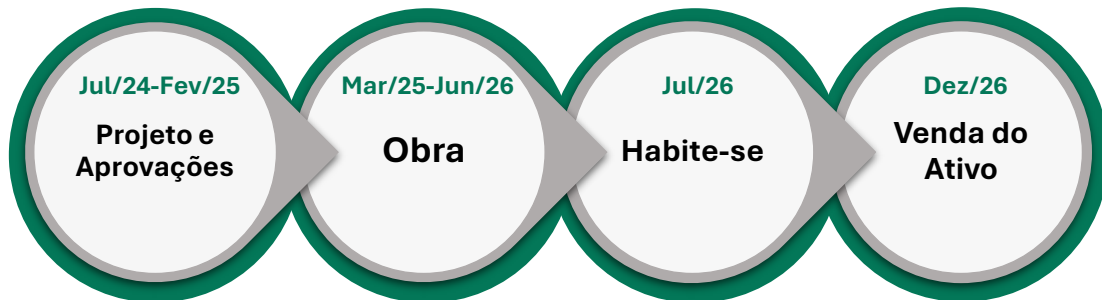
Valor A integralizar: R\$ 9,7 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 100,0%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 88,5%

Medição de Obra Realizada: 75,7%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

SPE Eucalipto



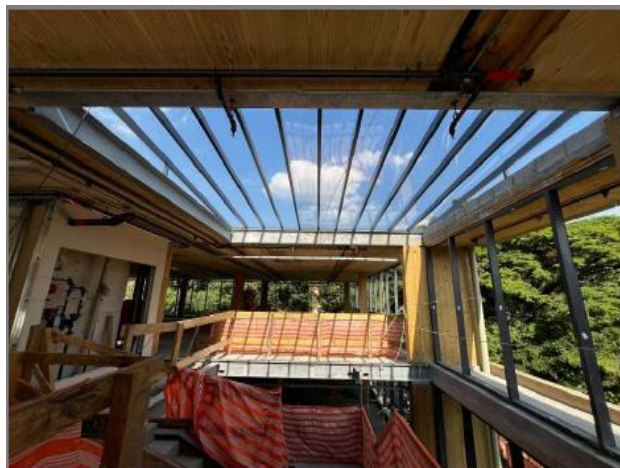
Fachada frontal com
caixilhos e SPK



Execução de placas
cimentícias da fachada



ACM da cobertura



Cobertura de policarbonato
- 2º pavimento

SPE Carvalho

Informações Gerais

Área do Terreno: 0,9 mil m²

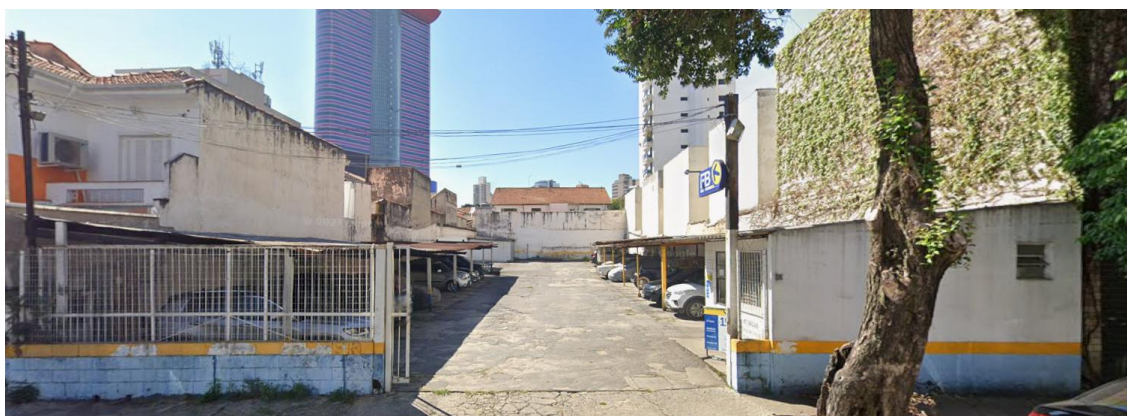
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

Desinvestimento da SPE

Mai/26

Data prevista para conclusão da venda da SPE Carvalho.
Não haverá execução de obra.

Imagem do Terreno



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.

