

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 overall aesthetic is clean and minimalist.

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Julho / 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\$ 80.657.507,85

Quantidade de Cotas¹

75.732

Quantidade de Cotistas¹

2.227

Valor da Cota Patrimonial¹

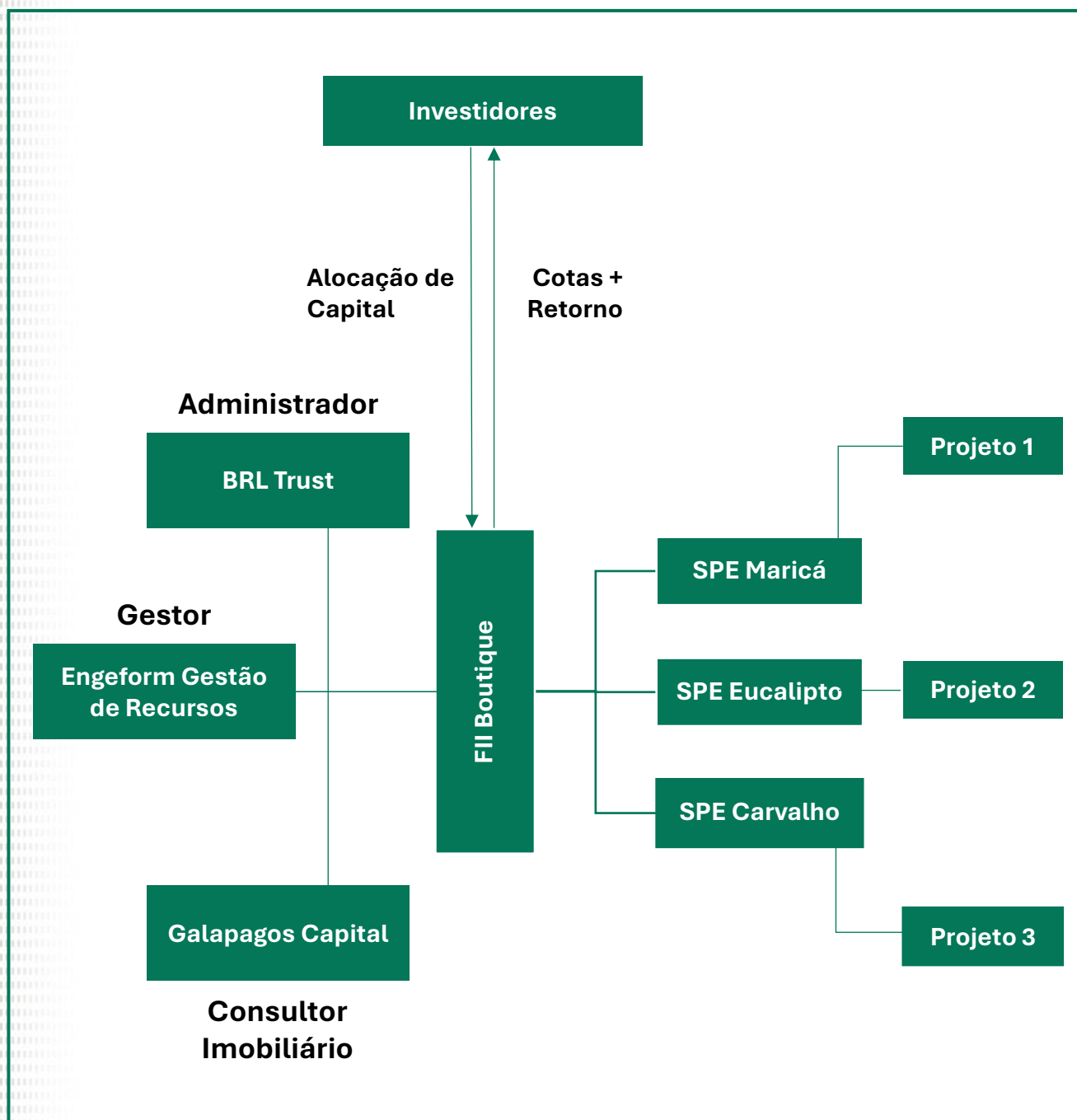
R\$ 1.065,03

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 31/07/25

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,

No último mês, os empreendimentos do portfólio avançaram em frentes relevantes, tanto no campo das aprovações junto à Prefeitura de São Paulo quanto no andamento físico das obras.

A SPE Maricá obteve avanços importantes para aprovação do projeto com frente para a Rua Ferreira de Araújo, a emissão do alvará de execução está em fase final, com expectativa de publicação no início de agosto. O projeto com frente para a Av. Pedroso de Moraes teve manifestação favorável em relação ao último comunique-se e a expectativa é de aprovação logo na sequência. Com essas resoluções, será permitido o início das obras no empreendimento.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico atingiu 15,98%, com evolução nas etapas de drenagem e blocos de fundação. O leve descasamento com o projetado está relacionado a medição de alguns componentes industrializados em relação ao planejado mas que não altera a entrega, mantida para o 1º trimestre de 2026.

Na SPE Padre Carvalho, o projeto passou por nova análise na Prefeitura, que concordou com a linha de desenvolvimento proposta. A expectativa é de emissão do comunique-se com um ajuste pontual, incluindo uma leve redução de área privativa e construída. As revisões devem ser concluídas nos próximos dias, permitindo dar sequência ao processo de aprovação.

Conforme requerido, foram realizadas as reavaliações dos ativos do fundo. A SPE Eucalipto foi reprecificada por meio de laudo de valor justo, uma vez que é a única SPE atualmente em fase de obras. As demais SPEs permaneceram avaliadas pelos valores já integralizados, não havendo necessidade de ajustes adicionais neste momento.

O laudo da avaliadora referente à SPE Eucalipto foi elaborado com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, considerando o fluxo aprovado pelos investidores. No consolidado, o fundo apresentou variação positiva de 15,7% em relação ao período anterior.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	mai/25	jun/25	jul/25
SPE Maricá	16.595.197	29.095.197	29.095.197
SPE Eucalipto	27.165.798	28.665.798	42.624.229
SPE Carvalho	8.101.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-79.821,17	-119.149,32	-149.460,07
Valores a Receber	12.347	10.924	8.807,71
Disponibilidades de Caixa	19.665	188.278	177.734
Patrimônio Líquido	51.814.185	66.742.048	80.657.508

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 78,3 Milhões

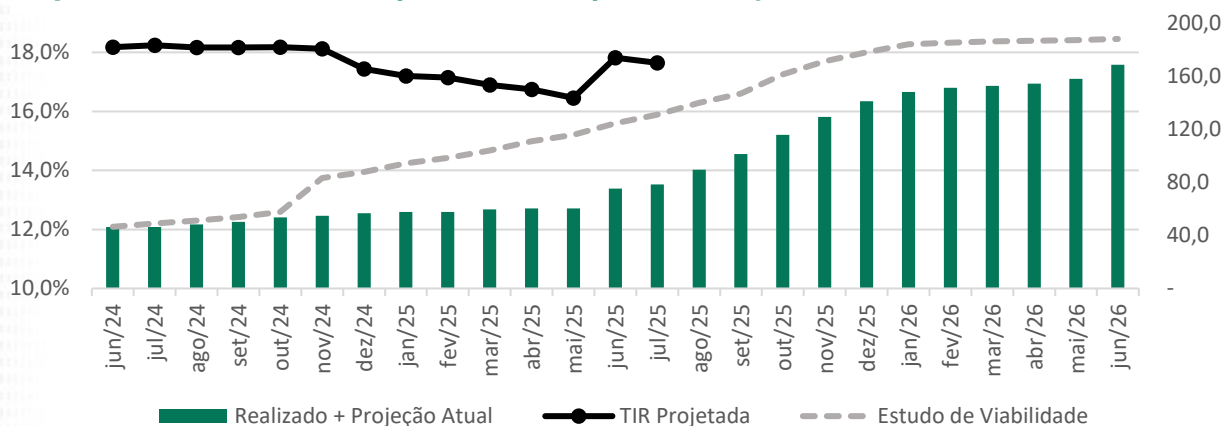
41,2% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 111,7 Milhões

58,8% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 31/07/25

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

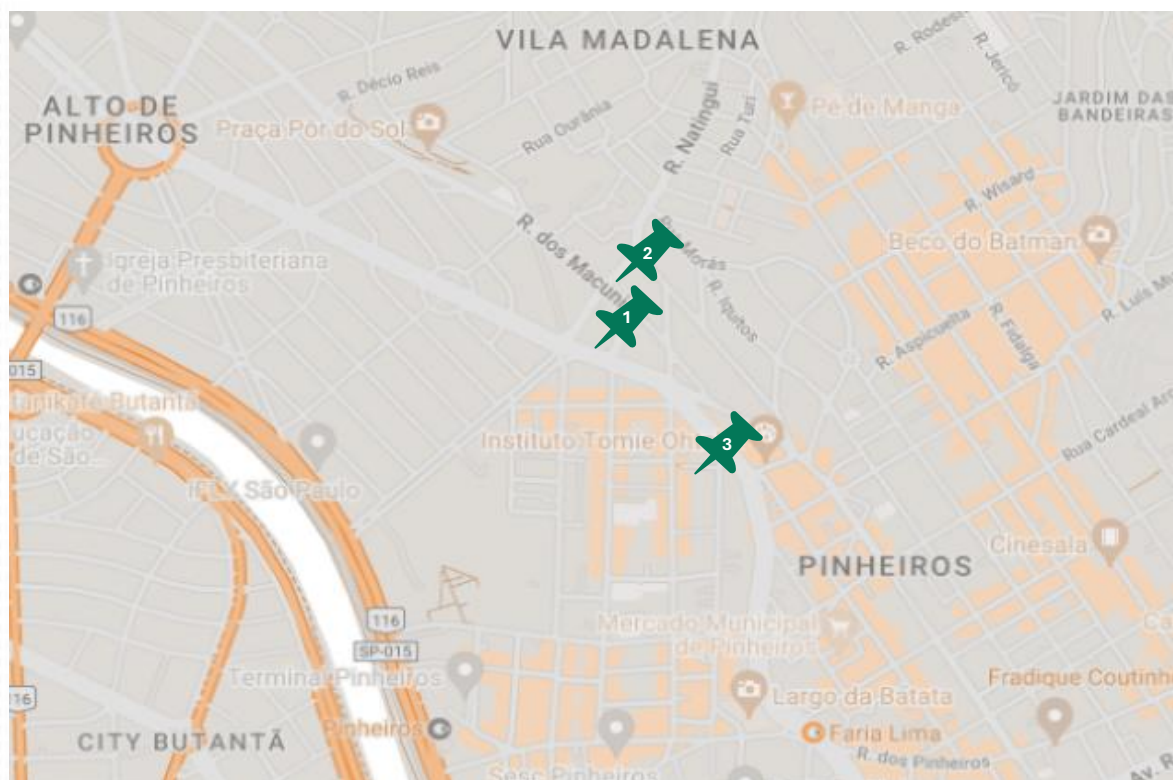
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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

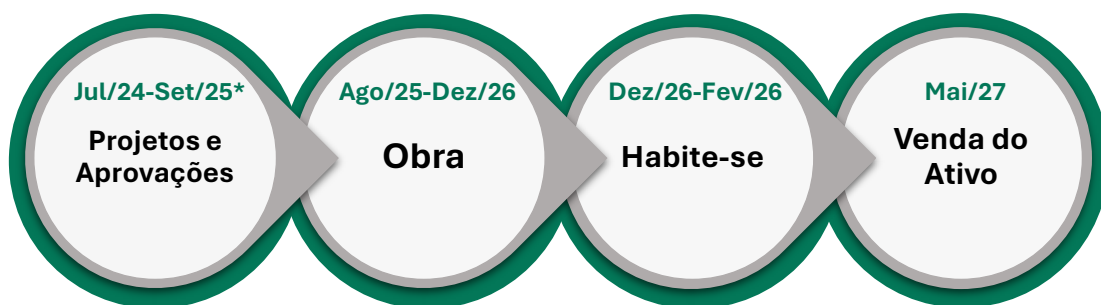
Valor Integralizado: R\$ 29,1 milhões

Valor A integralizar: R\$ 58,3 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

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.

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

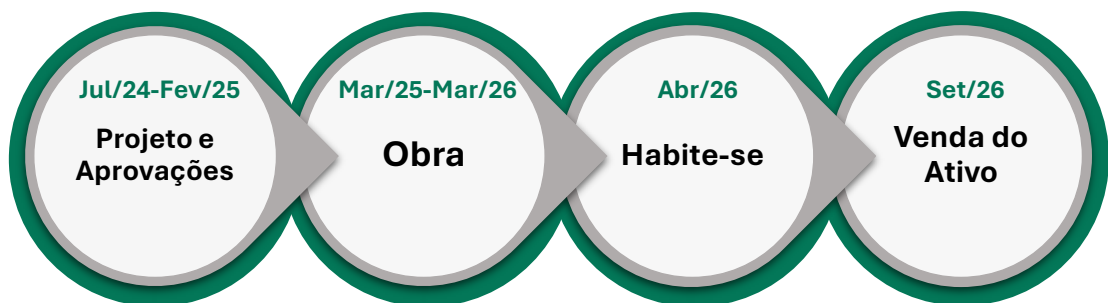
Valor Integralizado: R\$ 31,7 milhões

Valor A integralizar: R\$ 21,7 milhões

Evolução de Obra Prevista: 20,29%

Medição de Obra Realizada: 15,98%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

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

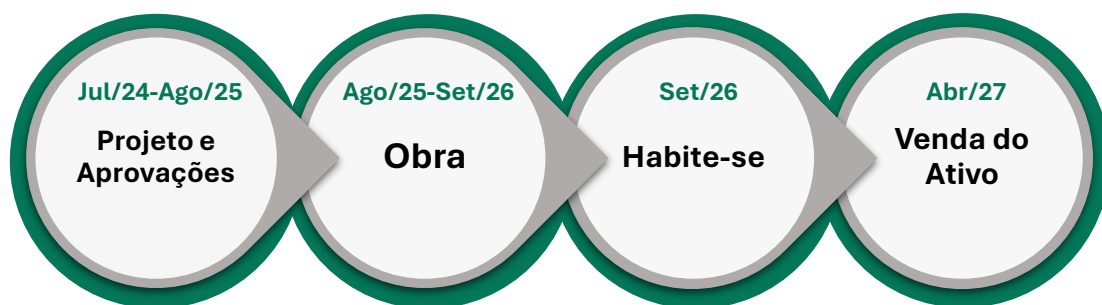
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

