

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

Outubro / 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\$ 77.822.259,58

Quantidade de Cotas¹

83.077

Quantidade de Cotistas¹

2.376

Valor da Cota Patrimonial¹

R\$ 936,75

Ticker na B3

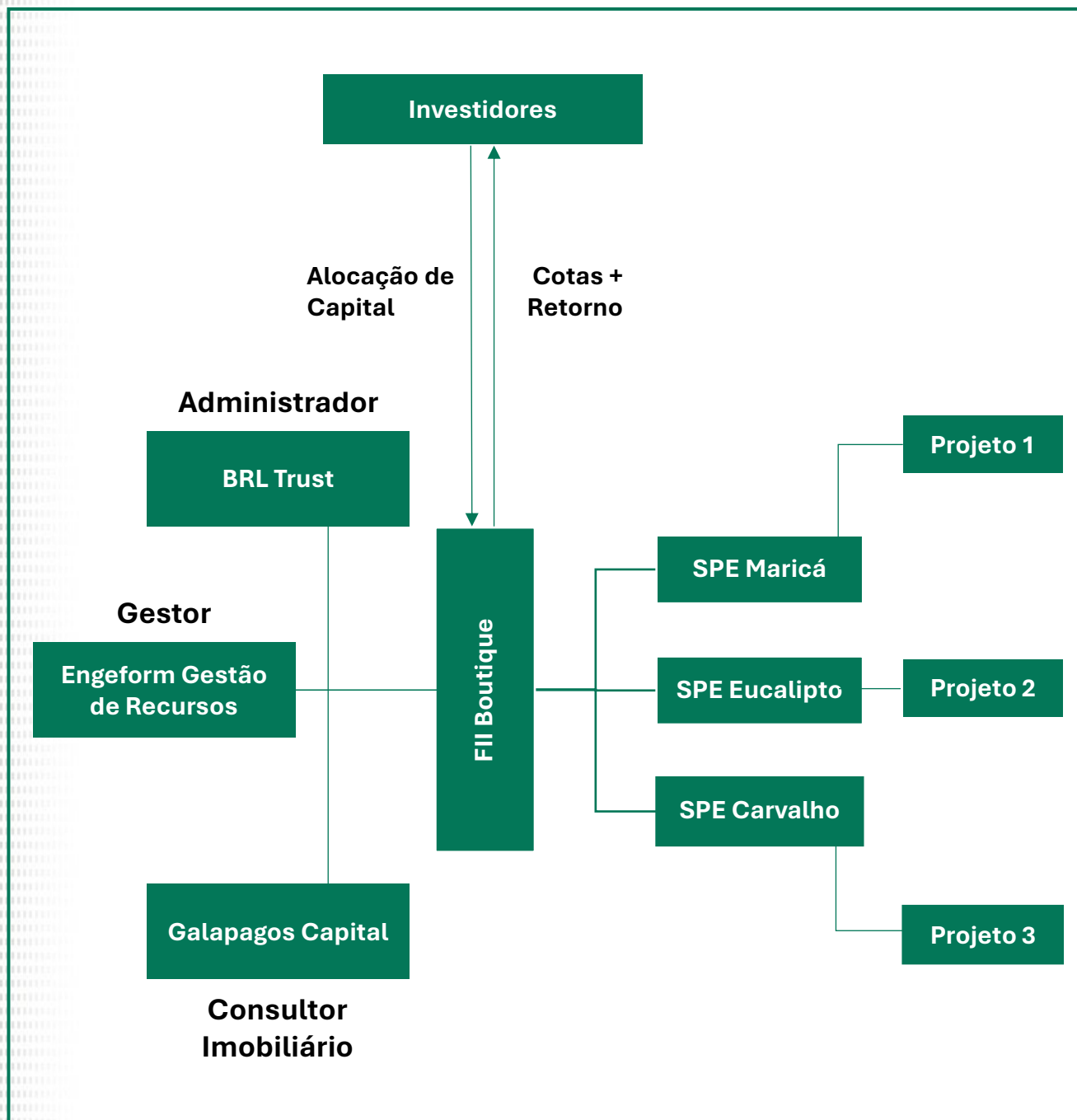
EGDB11

Site

[Clique aqui](#)

¹ Data-base: 31/10/25

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 outubro, na SPE Maricá, o avanço físico acumulado atingiu 3,42%, com progresso nas etapas de mobilização, contenções e atividades preliminares de fundação, que evoluíram de forma coordenada com topografia, escavações e marcações de obra. Essas frentes permitiram estruturar adequadamente o terreno e preparar a base para a fase seguinte do empreendimento. No eixo regulatório, o escopo referente ao empreendimento da Av. Pedroso de Moraes permaneceu em análise técnica pela Prefeitura, com complementações documentais em andamento. A gestão segue acompanhando de perto o processo, que aguarda conclusão pelos órgãos competentes para avançar para a etapa de execução.

A SPE Eucalipto alcançou 26,15% de avanço físico, com evolução das frentes estruturais, incluindo perfis de madeira, vigas metálicas e lajes, além do progresso nas atividades de infraestrutura, instalações e adequações de obra. A construtora implementou um plano de recuperação que reorganiza as entregas e absorve os pequenos desvios acumulados, mantendo a previsão de conclusão para março de 2026. As metas concentradas em novembro incluem a finalização das principais estruturas e o avanço das frentes civis e de instalações. Paralelamente, a CBRE continua atuando na prospecção de potenciais locatários e na condução da comercialização dos espaços, em linha com a estratégia definida para o Fundo e com as premissas adotadas na modelagem financeira.

Na SPE Padre Carvalho, houve avanço relevante no processo de aprovação, com a emissão do alvará de execução, passo necessário para o início das atividades em campo. Com essa etapa concluída, o empreendimento segue para a fase preparatória. Neste contexto, a gestão está avaliando a viabilidade do projeto à luz da redução de área aprovada, incluindo a alternativa de eventual venda do terreno, com decisão orientada pela relação entre risco e retorno para o Fundo.

Além disso, foi realizada uma remarcação do ativo SPE Eucalipto na carteira, ajustando seu valor para refletir de forma alinhada a auditoria realizada no Fundo, referente ao último exercício. A atualização é contábil, não interfere no andamento da obra e está alinhada ao tratamento previsto para os demais ativos do portfólio.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	ago/25	set/25	out/25
SPE Maricá	30.695.197	30.695.197	32.195.197
SPE Eucalipto	44.324.229	44.324.229	36.365.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-135.993,54	-133.222,63	-136.020,71
Valores a Receber	7.293,29	5.268,81	18.660,05
Disponibilidades de Caixa	245.600	116.079	477.625
Patrimônio Líquido	84.037.326	83.908.551	77.822.260

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 86,8 Milhões

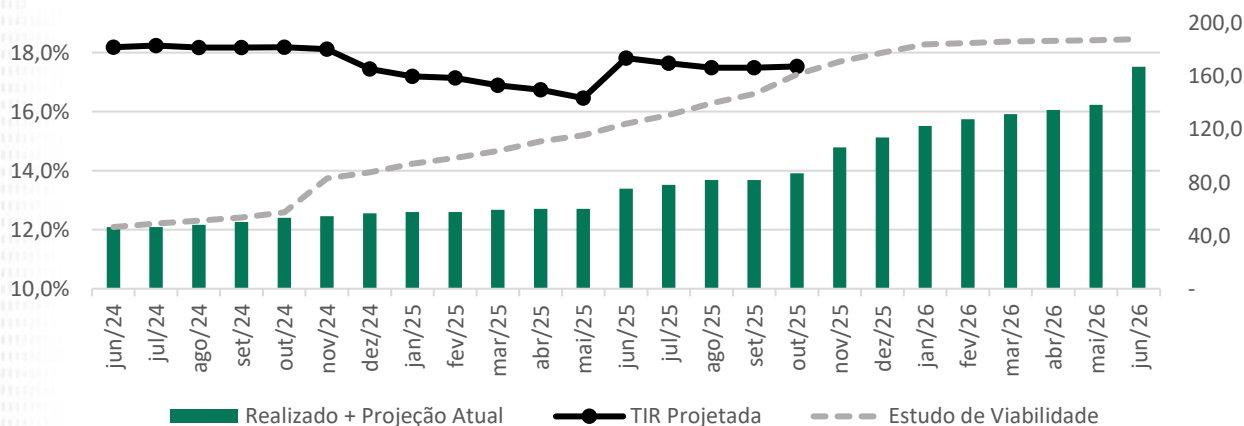
45,7% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 103,2 Milhões

54,3% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 31/10/25

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\$ 32,2 milhões

Valor A integralizar: R\$ 55,2 milhões

Evolução de Obra Prevista: 3,39%

Medição de Obra Realizada: 3,42%

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



Perfis para cravação



Bate estaca cravando perfis



Mini bate estaca para cravação
embaixo da copa
das árvores



Instalações provisórias

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

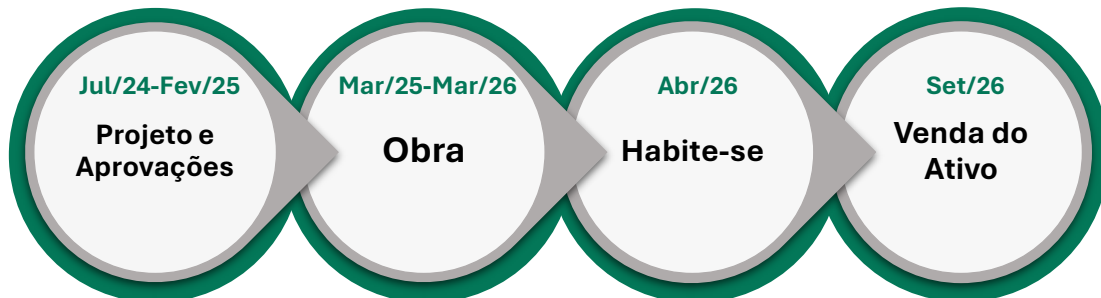
Valor Integralizado: R\$ 36,3 milhões

Valor A integralizar: R\$ 17,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 26,15 %

Medição de Obra Realizada: 26,15%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Laje em madeira



Reescoramentos 50% do subsolo



Visão geral



Montagem de viga metálica
de intersecção entre
pilar de madeira e core do elevador

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

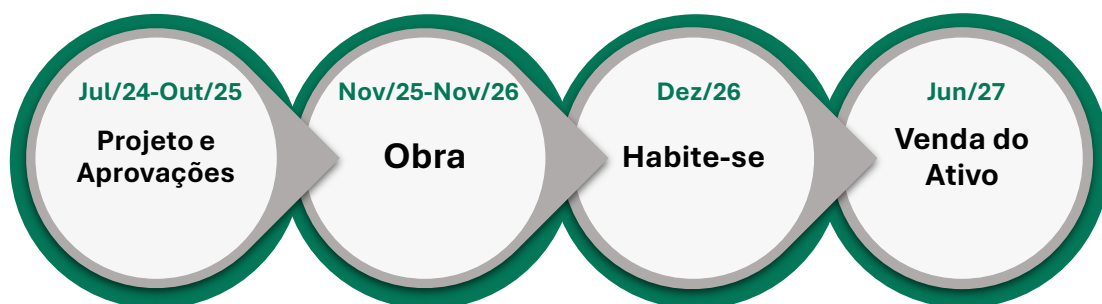
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

