

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Fevereiro / 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\$ 103.669.015,49

Quantidade de Cotas¹

105.211

Quantidade de Cotistas¹

2.822

Valor da Cota Patrimonial¹

R\$ 985,34

Ticker na B3

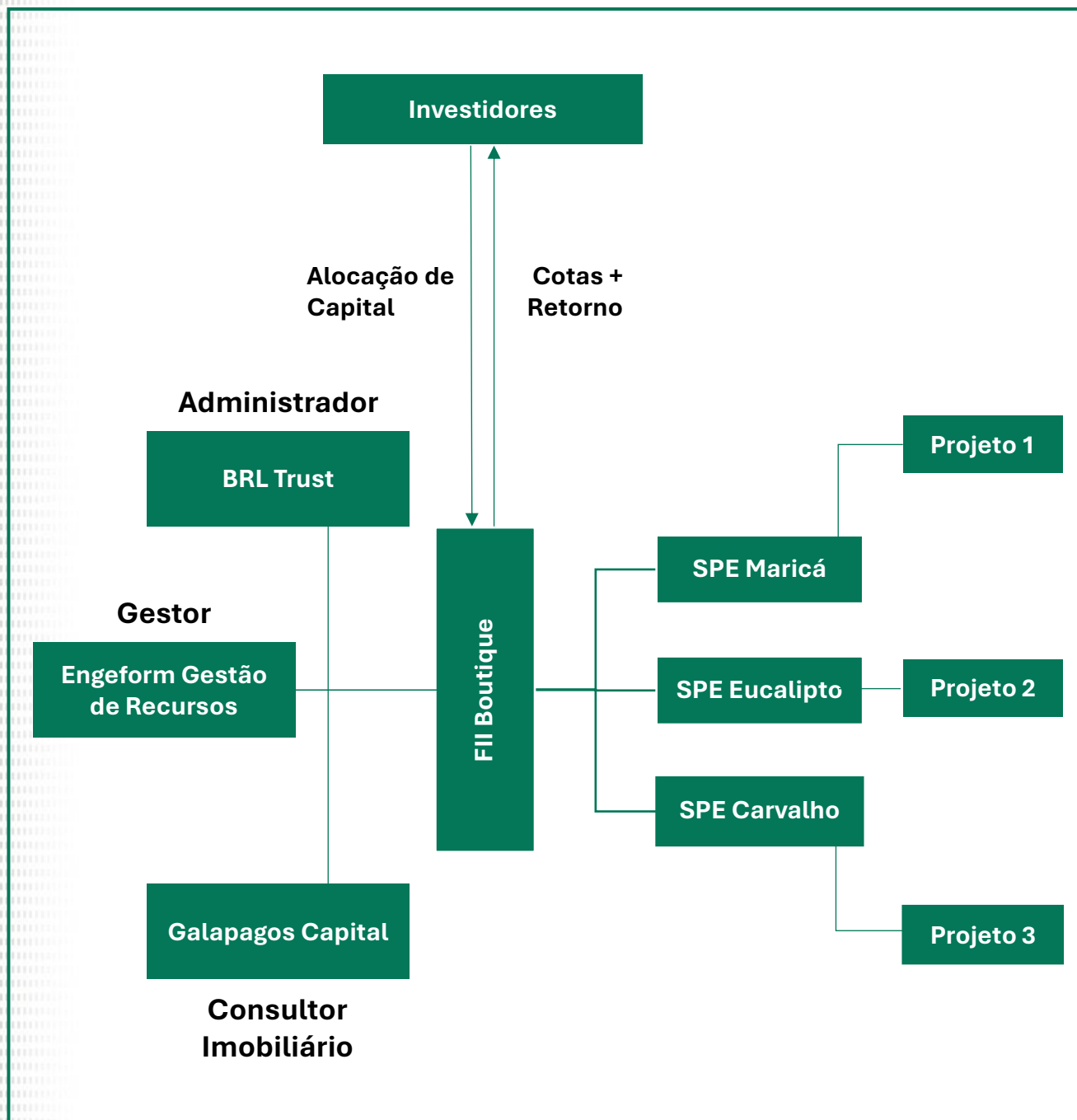
EGDB11

Site

[Clique aqui](#)

¹ Data-base: 27/02/2026

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,

Ao longo de fevereiro, os ativos do portfólio mantiveram a progressão em suas etapas de desenvolvimento, com avanço nas atividades de construção. O período registrou a manutenção de variações de ritmo em relação ao planejamento vigente, apresentando oscilações pontuais na velocidade de execução das frentes de obra que seguem sob acompanhamento da gestão.

Na SPE Maricá, o avanço físico acumulado atingiu 8,6%, o que representa uma performance superior ao cronograma originalmente previsto. As atividades estiveram concentradas na conclusão das estacas e no início do arrasamento na Torre Ferreira, enquanto a Torre Pedroso progrediu com o prancheamento e a execução dos tirantes em fase final. Embora tenham ocorrido intercorrências pontuais com equipamentos e excesso de chuvas na Torre Ferreira, o bom desempenho das demais frentes assegura o avanço do projeto de acordo com a meta global estabelecida.

A SPE Eucalipto encerrou o período com 58,2% de avanço físico. O marco principal do mês foi a conclusão da estrutura de madeira, concreto e metálica, o que permitiu a remoção total dos escoramentos e a liberação de novas áreas de trabalho. Atualmente, o canteiro concentra esforços nas etapas de instalações, vedações e revestimentos. Apesar da evolução, a obra apresenta um descompasso em relação ao cronograma replanejado devido ao ritmo de execução de itens de acabamento e instalações elétricas, pontos que estão sob supervisão direta da equipe de gerenciamento.

Em relação à SPE Carvalho, o projeto segue em sua etapa de formalização documental. O foco atual da gestão está na redação e validação dos instrumentos jurídicos definitivos que darão suporte ao desinvestimento, assegurando que a transação ocorra dentro dos parâmetros de segurança e rentabilidade estipulados para o ativo.

No âmbito comercial, a gestão mantém a condução das tratativas para a locação do edifício na Rua dos Macunis. O diálogo com o potencial inquilino continua em evolução, com o objetivo de garantir uma ocupação estratégica, o que trará maior previsibilidade de rentabilidade e reduzirá riscos comerciais futuros.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	dez/25	jan/26	fev/26
SPE Maricá	37.695.197	47.395.197	50.995.197
SPE Eucalipto	39.365.798	39.865.798	43.715.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-139.816,55	-149.012,36	-145.963,39
Valores a Receber	306,80	0,00	12.794,46
Disponibilidades de Caixa	332.853	185.978	190.189
Patrimônio Líquido	86.155.338	96.198.961	103.669.015

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 113,2 Milhões

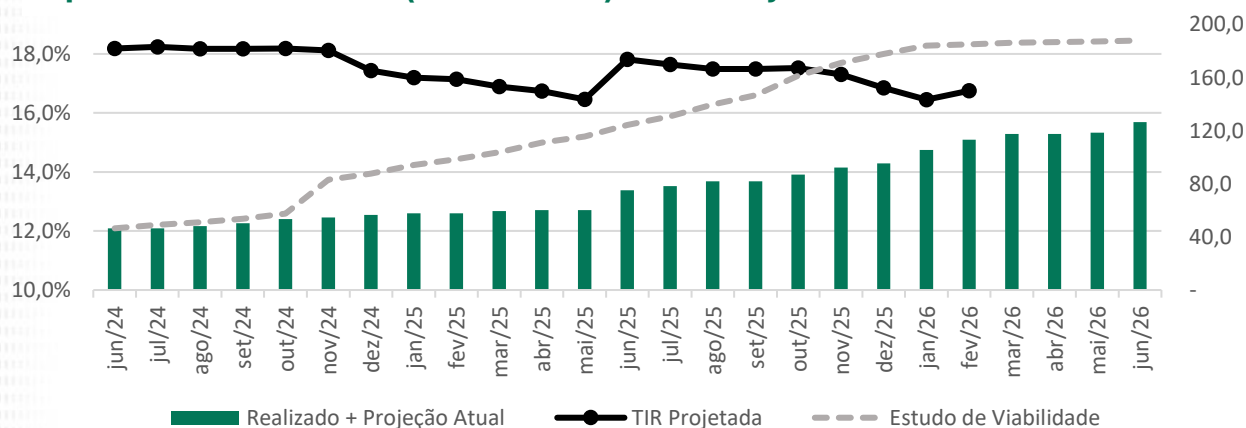
59,6% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 76,8 Milhões

40,4% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 27/02/2026

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

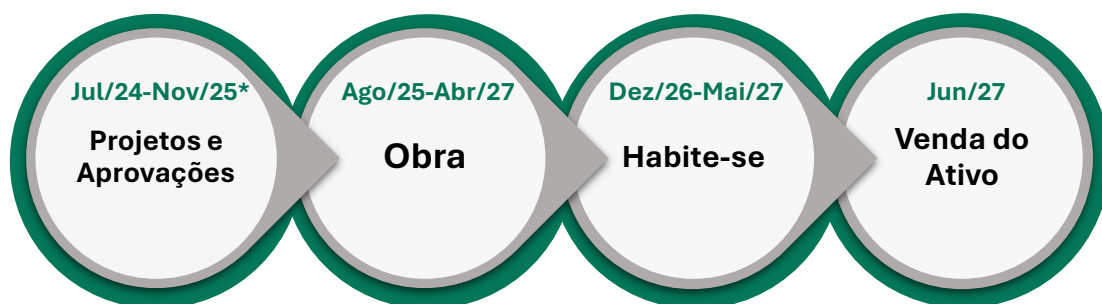
Valor Integralizado: R\$ 47,4 milhões

Valor A integralizar: R\$ 40,0 milhões

Evolução de Obra Prevista: 7,2%

Medição de Obra Realizada: 8,6%

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



Trados da perfuratriz
e corte de talude



Arrasamento de estacas
e formas para blocos



Poço de drenagem provisório e
perfuratriz executando estacas



Perfuração de estacas e apoio para
remoção de solo residual

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\$ 39,8 milhões

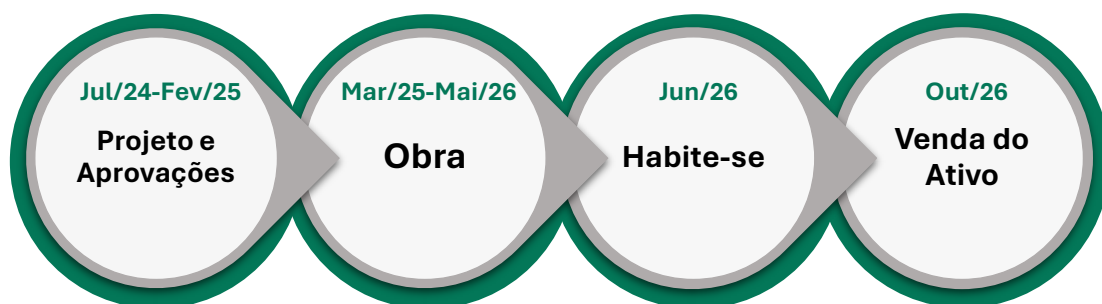
Valor A integralizar: R\$ 13,6 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 98,1%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 74,1%

Medição de Obra Realizada: 58,2%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



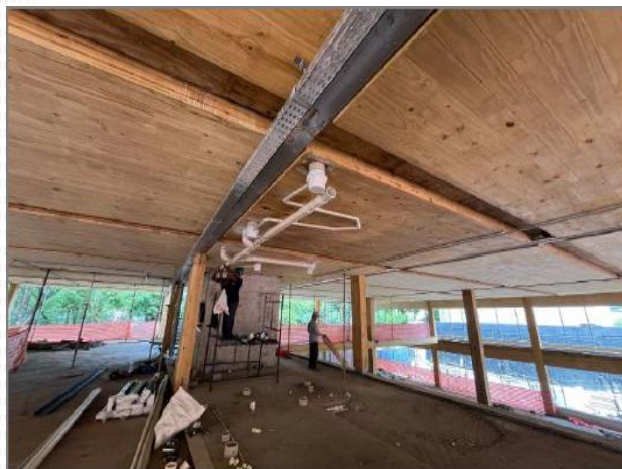
² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Execução de instalações
hidrosanitárias



Montagem de escada metálica



Execução de muro de divisa
pré-moldado



Contrapiso segundo pavimento

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

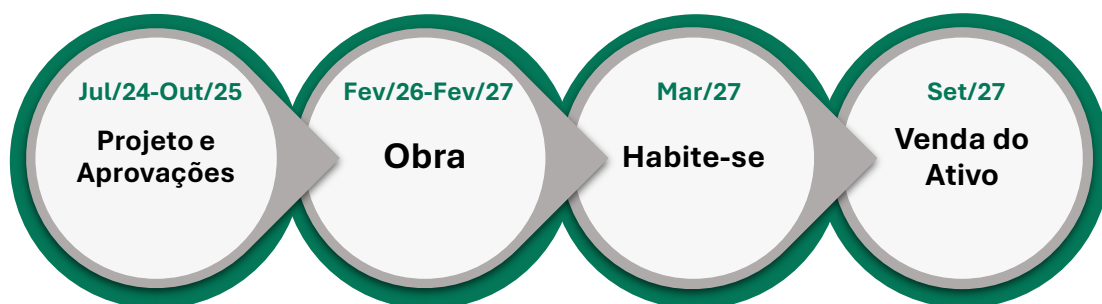
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

