

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Julho / 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\$ 163.117.902,59

Quantidade de Cotas¹

114.212

Quantidade de Cotistas¹

2.768

Valor da Cota Patrimonial¹

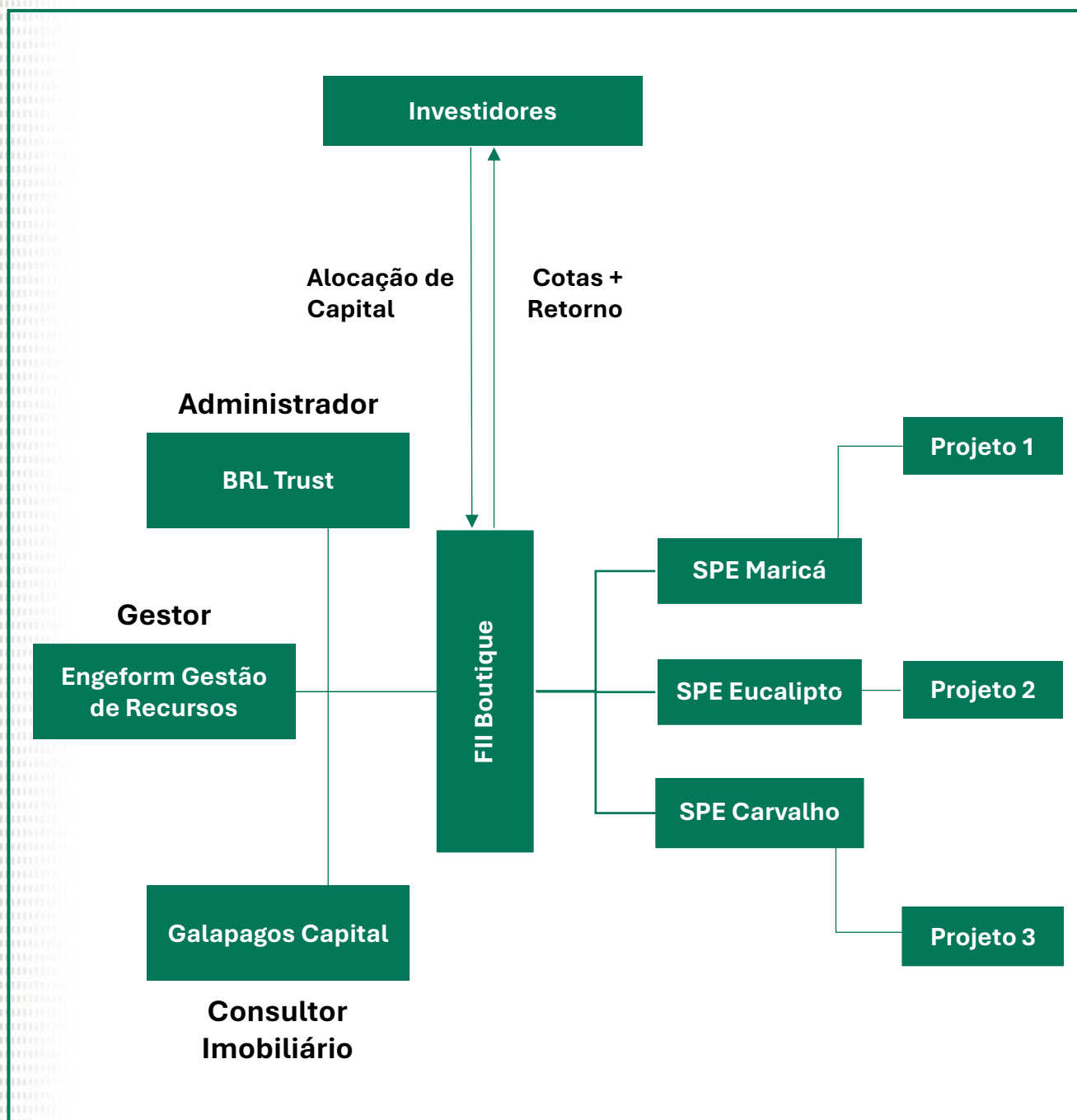
R\$ 1.428,20

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 31/07/26

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 julho, os ativos do portfólio registraram continuidade nas etapas de desenvolvimento, com avanços registrados em ambos os empreendimentos. O período foi marcado por atrasos pontuais no fornecimento de insumos, que impactaram o ritmo de execução de algumas atividades. A gestão mantém acompanhamento junto à construtora e à gerenciadora da obra, com foco na recomposição do ritmo de execução nas frentes mais afetadas.

A SPE Maricá registrou avanço físico mensal de 2,9%, elevando o acumulado para 28,1%. Na Torre Ferreira, destacam-se a conclusão da laje do térreo e o avanço na fabricação das estruturas de metal e de madeira, com a montagem da estrutura de madeira já iniciada. Na Torre Pedroso, houve a conclusão do piso de concreto do subsolo e drenagem, além do avanço dos pilares de concreto e das formas da laje. Os principais atrasos do período concentraram-se na concretagem da laje da Torre Pedroso e no avanço da estrutura de madeira em ambas as torres, reflexo do atraso no fornecimento das estruturas. A construtora formalizou um novo cronograma replanejado que atualmente está em análise pela gerenciadora da obra.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico acumulado atingiu 96,0%, refletindo um progresso mensal de 5,3%. As atividades se concentraram nas frentes de acabamento, com destaque para o paisagismo, instalação de bancadas e revestimentos de piso. Também houve avanço nas instalações elétricas e hidráulicas e na montagem das esquadrias de ferro e alumínio. A obra segue em estágio avançado de execução, com as atividades remanescentes distribuídas entre diversas disciplinas de acabamento, ponto que segue sob acompanhamento próximo da equipe técnica. Adicionalmente, a gestão mantém contato próximo com o inquilino para alinhar a entrega da obra e a entrada no edifício, de modo a garantir uma transição organizada.

No período, a Binswanger foi contratada para a elaboração dos laudos de avaliação dos ativos do fundo. A metodologia utilizada foi a de fluxo de caixa descontado, aplicada em razão dos contratos de locação já firmados nos dois empreendimentos. Frente ao valor de custo integralizado adotado anteriormente, o valor contábil consolidado das SPEs apresentou variação positiva de 38,4% em relação ao laudo do ano anterior.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	mai/26	jun/26	jul/26
SPE Maricá	54.095.197	58.595.197	87.421.710
SPE Eucalipto	48.715.798	53.715.798	104.789.303
Valores a Pagar	-173.006	-171.239	-29.476.940
Valores a Receber	20.611	18.015	14.484
Disponibilidades de Caixa	6.773.035	360.032	369.346
Patrimônio Líquido	109.431.635	112.517.803	163.117.903

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 124,4 Milhões

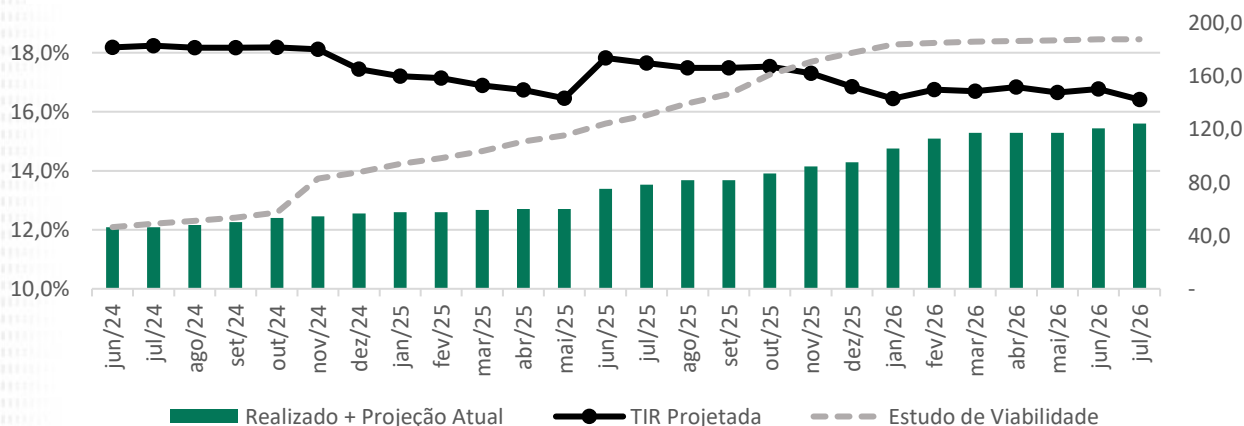
65,5% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 65,6 Milhões

34,5% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 31/07/26

Ativos

Localização



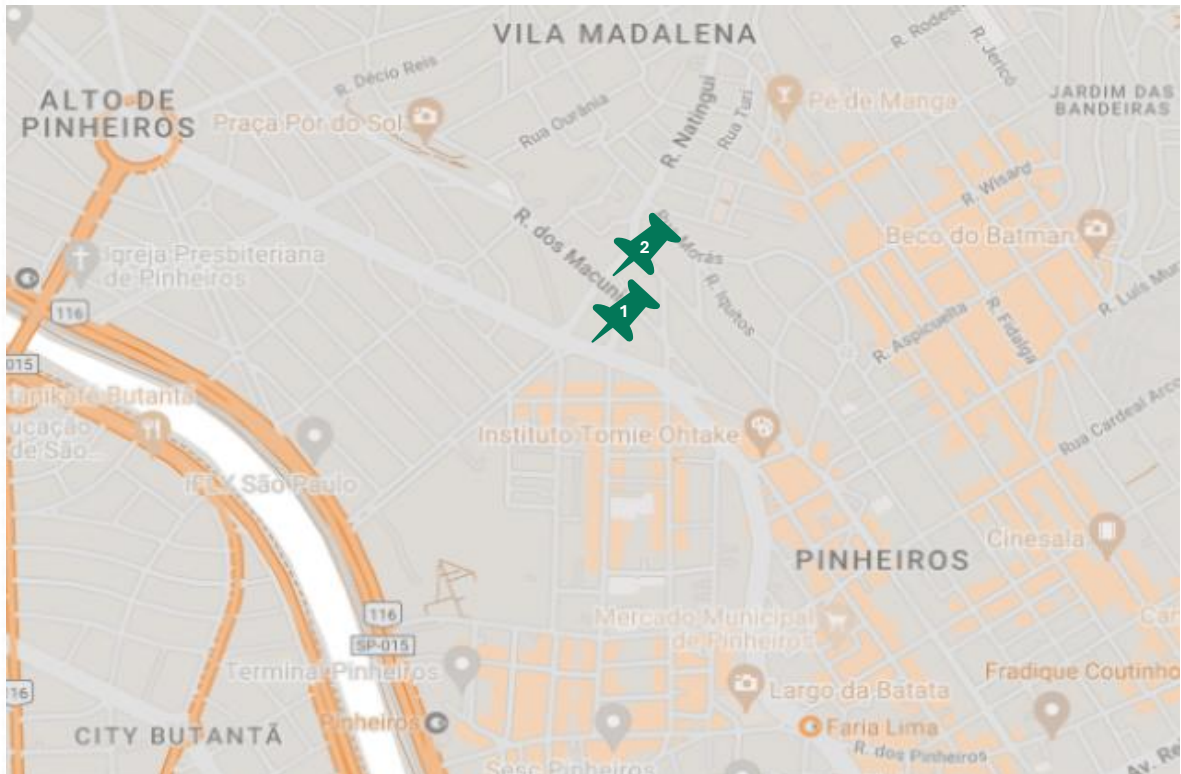
Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

Avenida Pedroso de Moraes, 1684

2. SPE Eucalipto

Rua dos Macunis, 364



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\$ 86,9 milhões

Valor Integralizado: R\$ 58,6 milhões

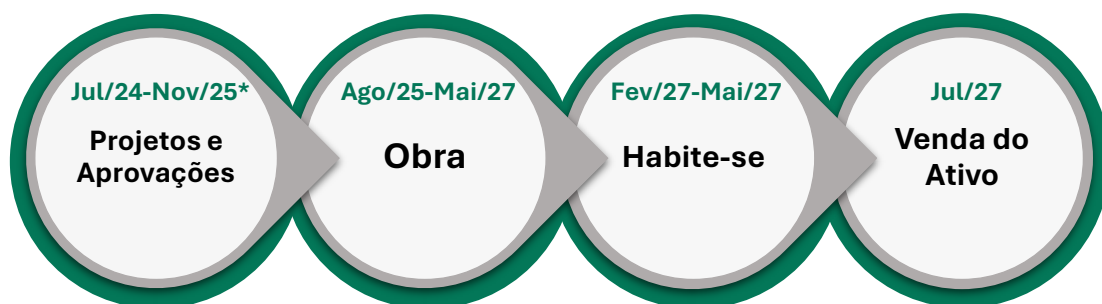
Valor A integralizar: R\$ 28,3 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 35,5%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 40,7%

Medição de Obra Realizada: 28,1%

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.

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Maricá



Forma e escoramento
da laje - Torre Pedroso



Arranques do reservatório
- Torre Pedroso



Armação do core das escadas e
elevadores - Torre Ferreira



Instalação vigas metálicas e
pilares de madeira - Torre Ferreira

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\$ 59,3 milhões

Valor Integralizado: R\$ 53,7 milhões

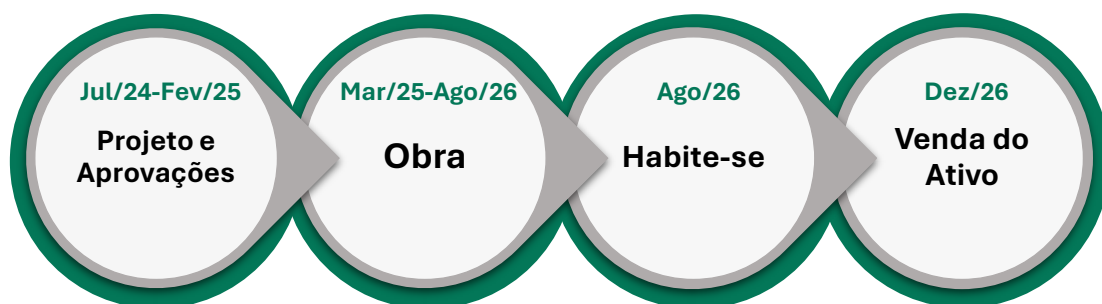
Valor A integralizar: R\$ 5,6 milhões

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

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

Medição de Obra Realizada: 96,0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

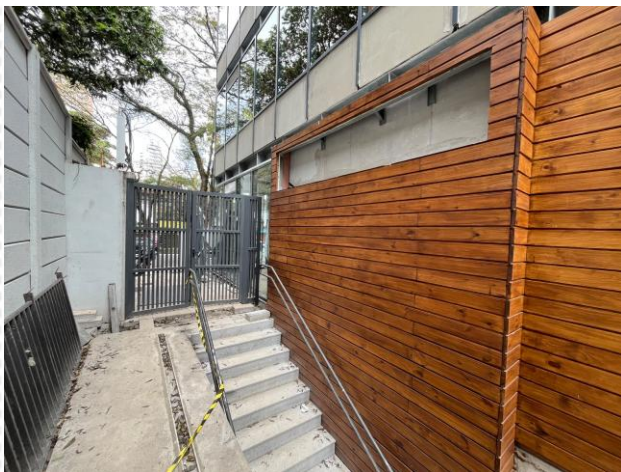
SPE Eucalipto



Estruturação para ACM da fachada compartimentada



Shell com tratamento da madeira finalizado



Siding e portão de acesso de funcionários



Instalação de revestimento de banco em madeira

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.

