

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Agosto / 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\$ 84.037.326,07

Quantidade de Cotas¹

78.771

Quantidade de Cotistas¹

2.227

Valor da Cota Patrimonial¹

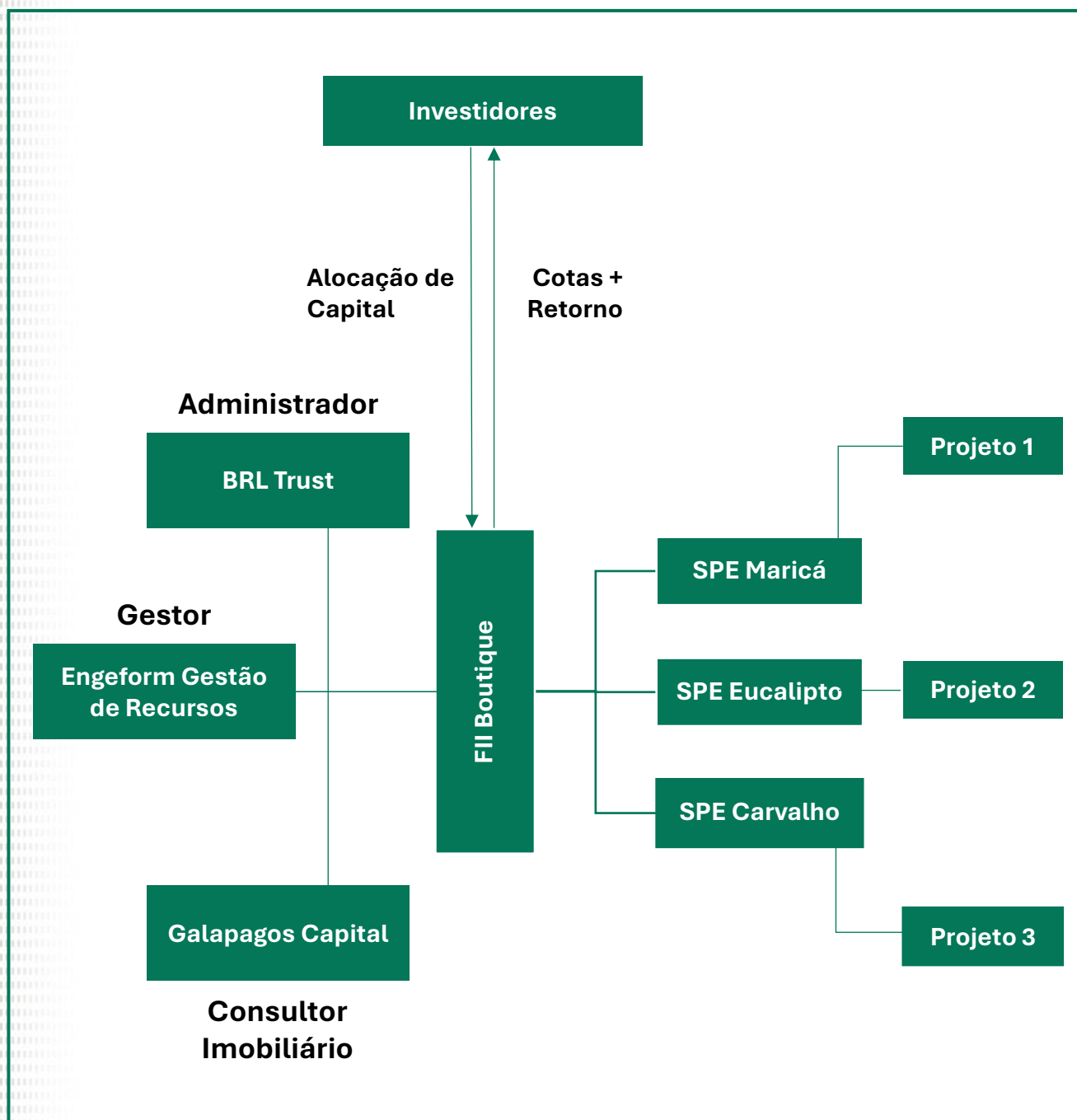
R\$ 1.066,85

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 29/08/25

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 agosto, os empreendimentos do portfólio registraram avanços significativos, tanto nos trâmites de aprovação junto à Prefeitura de São Paulo quanto na execução das etapas físicas das obras.

Na SPE Maricá, o projeto da Rua Ferreira de Araújo obteve a emissão do alvará de execução, marco importante que permite o início das obras. Para o próximo mês, é esperada a supressão das árvores e a demolição da edificação existente, tendo como passo seguinte a mobilização da empresa de fundações para dar início à execução estrutural. Já o projeto da Av. Pedroso de Moraes segue em análise técnica pelos órgãos competentes, com expectativa de avanços nas próximas semanas.

Na SPE Padre Carvalho, o processo retornou à Prefeitura e recebeu manifestação preliminar favorável, restando apenas ajustes pontuais antes da emissão do alvará definitivo.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico atingiu 17,8% de execução, com a conclusão de etapas como a concretagem da rampa, pisos e núcleo do elevador. Houve um pequeno descasamento em relação ao cronograma inicial, relacionado à fabricação das peças de madeira, prevista com margem adicional. Esse ajuste tende a ser compensado com o início da etapa de implementação da madeira, restabelecendo o alinhamento do cronograma e sem impacto na previsão de conclusão, mantida para o 1º trimestre de 2026. As próximas fases contemplam a montagem das lajes estruturais ao longo dos próximos meses.

Obras SPE Eucalipto



Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	jun/25	jul/25	ago/25
SPE Maricá	29.095.197	29.095.197	30.695.197
SPE Eucalipto	28.665.798	42.624.229	44.324.229
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-119.149,32	-149.460,07	-135.993,54
Valores a Receber	10.924	8.807,71	7.293,29
Disponibilidades de Caixa	188.278	177.734	245.600
Patrimônio Líquido	66.742.048	80.657.508	84.037.326

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 81,8 Milhões

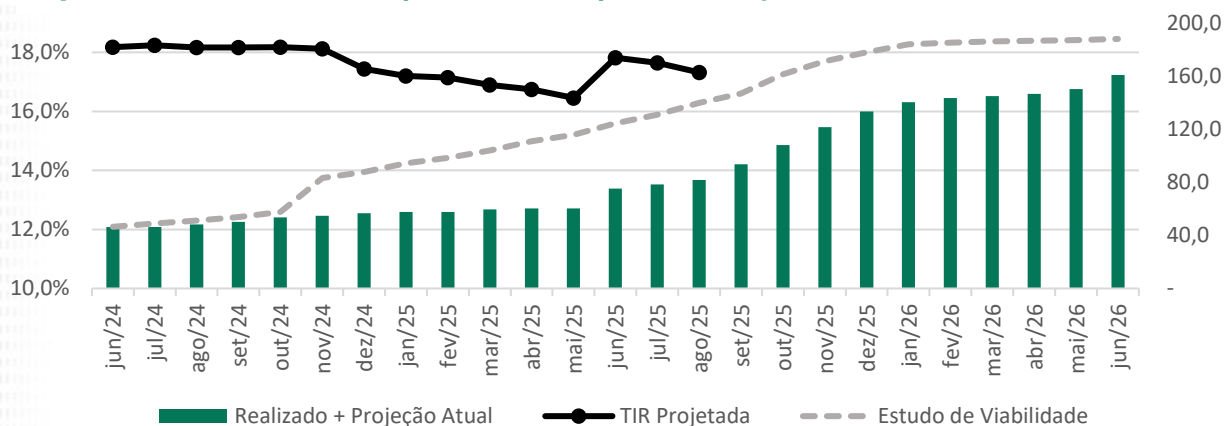
43,1% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 108,2 Milhões

56,9% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 29/08/25

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

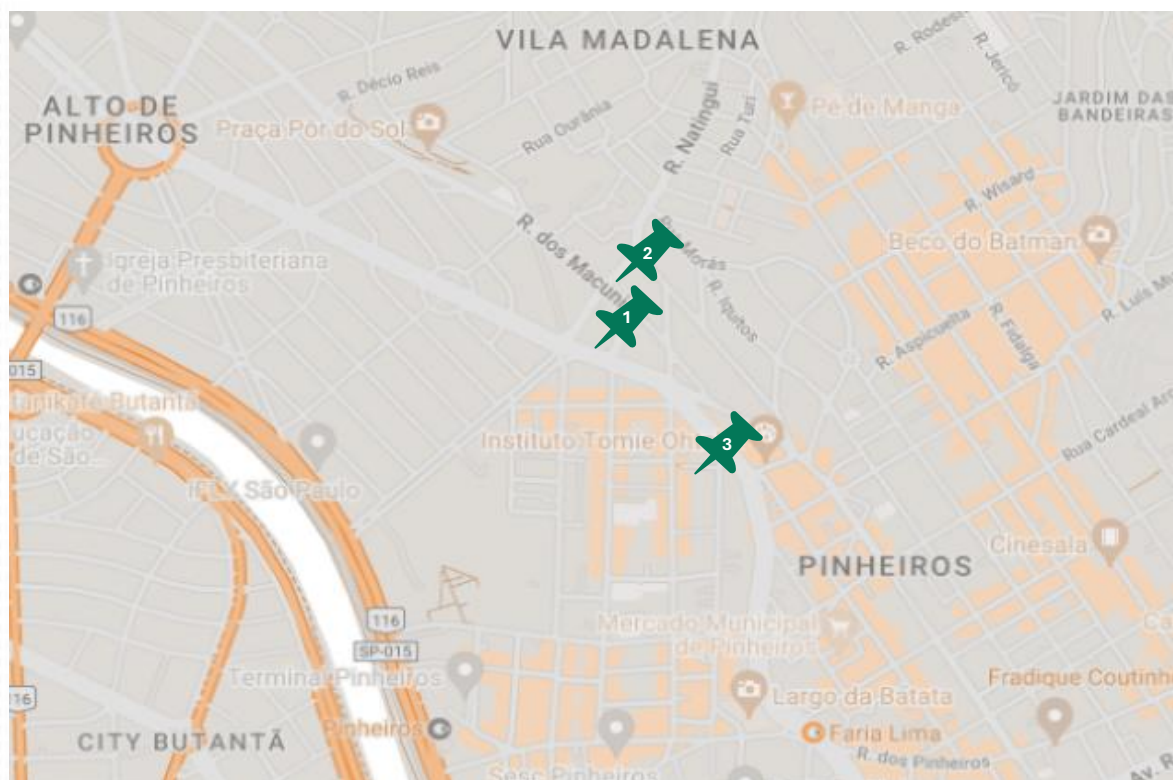
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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\$ 30,7 milhões

Valor A integralizar: R\$ 56,7 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

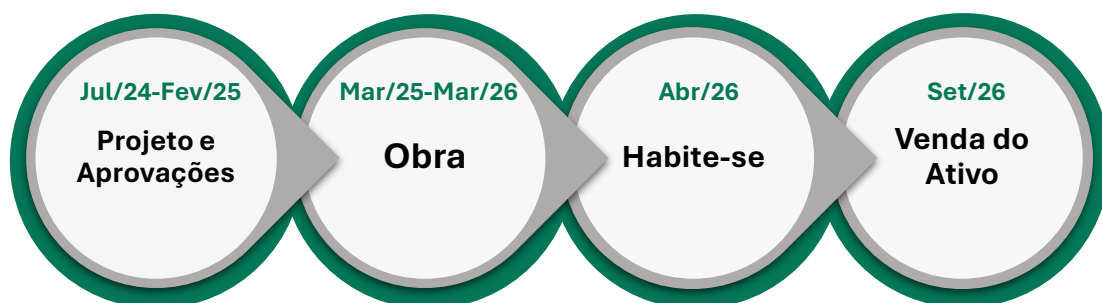
Valor Integralizado: R\$ 33,3 milhões

Valor A integralizar: R\$ 20,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 22,97%

Medição de Obra Realizada: 17,84%

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

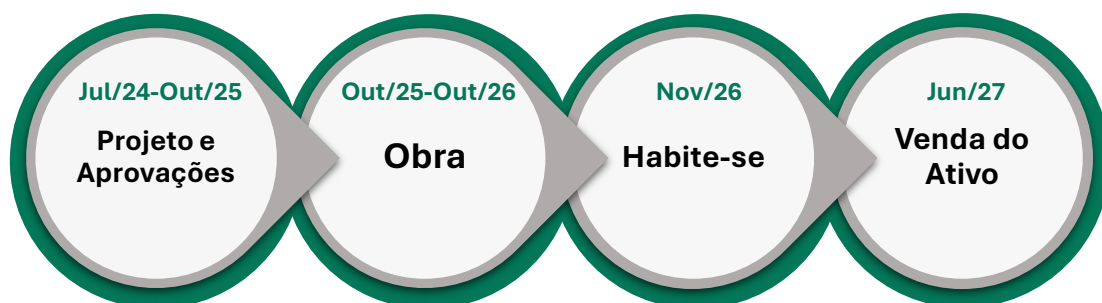
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

