

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Novembro / 2025

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

Informações Gerais

Gestor

Engiform 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\$ 83.162.623,17

Quantidade de Cotas¹

87.721

Quantidade de Cotistas¹

2.407

Valor da Cota Patrimonial¹

R\$ 948,04

Ticker na B3

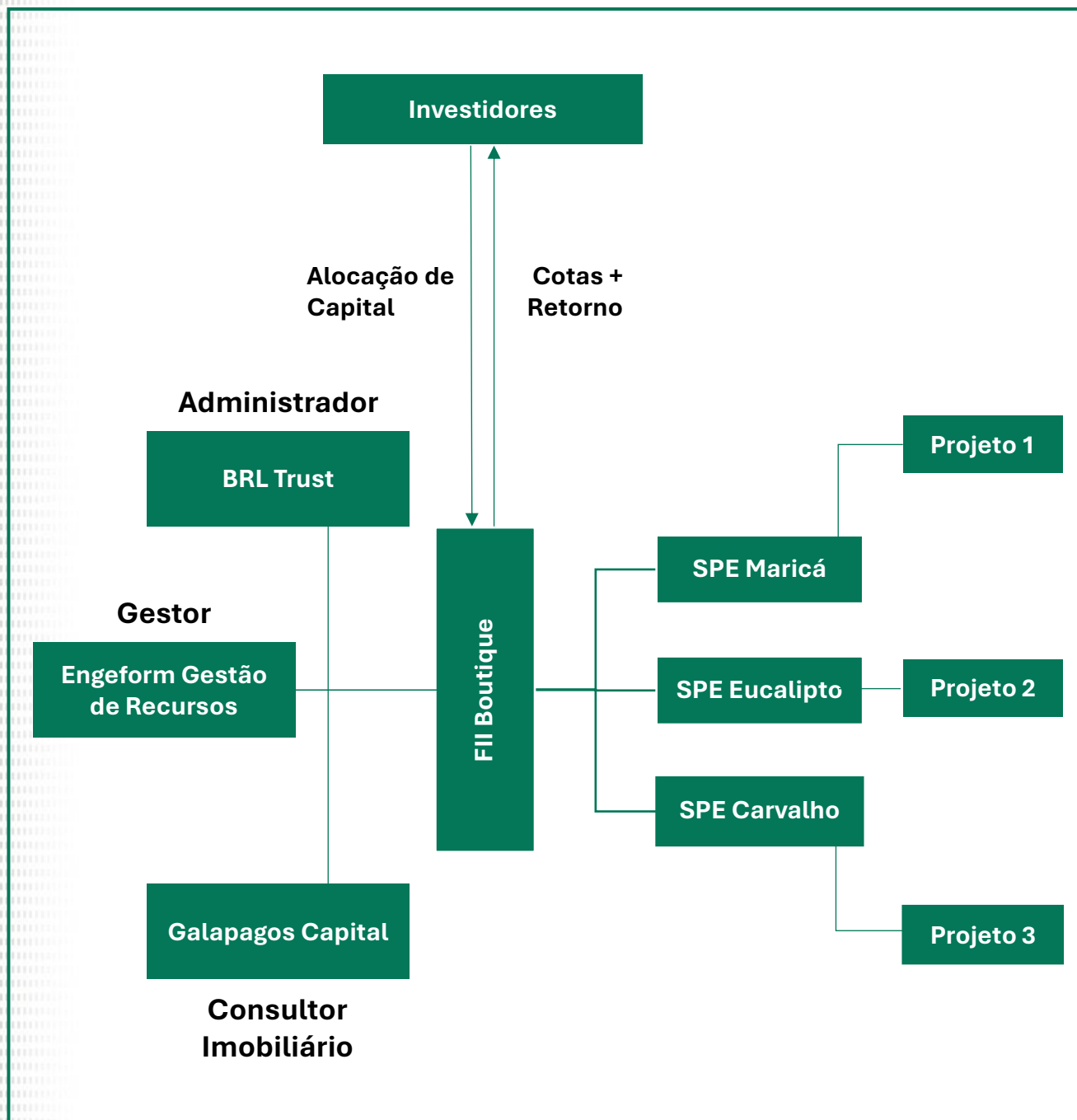
EGDB11

Site

[Clique aqui](#)

¹ Data-base: 28/11/25

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 novembro, os empreendimentos do portfólio apresentaram evolução nas frentes de obra e nos trâmites regulatórios, com avanço da execução física e ajustes operacionais voltados à continuidade dos projetos.

Na SPE Maricá, o avanço físico acumulado atingiu 3,08%, com a conclusão da cravação dos perfis metálicos e evolução das frentes de escavação e prancheamento, preparando o início das etapas de concretagem dos tirantes. O canteiro encontra-se devidamente estruturado, com projetos definidos e boa fluidez operacional nas frentes já liberadas. No âmbito regulatório, o empreendimento localizado na Av. Pedroso de Moraes ingressou em fase de análise técnica pelos órgãos competentes, com expectativa de emissão de comunicados complementares antes da liberação do alvará de execução. A gestão mantém acompanhamento ativo do processo, alinhando o planejamento da obra à evolução das aprovações, com projeção de obtenção do alvará no próximo mês.

A SPE Eucalipto alcançou 40,86% de avanço físico, com progresso nas frentes de superestrutura, incluindo a montagem dos pilares de madeira, estruturas metálicas e avanço da concretagem das lajes. As atividades de instalações no subsolo e nas áreas comuns do térreo também apresentaram evolução, permitindo a continuidade das frentes previstas. Embora o ritmo de execução ainda demande ajustes em relação ao cronograma originalmente estabelecido, as equipes seguem atuando para a estabilização das próximas etapas e avanço gradual da obra. Diante do estágio atual e da proximidade da fase final, a gerenciadora de obra passará a realizar acompanhamento presencial diário, medida que contribuirá para maior controle da execução, rápida identificação de desvios e suporte à implementação dos ajustes necessários ao cumprimento dos cronogramas e dos padrões de qualidade estabelecidos.

Na SPE Padre Carvalho, não houve alterações relevantes no período em relação ao andamento do empreendimento. O projeto permanece com alvará de execução vigente e em fase preparatória, conforme o planejamento estabelecido. Paralelamente, seguem em andamento as tratativas relacionadas a uma possível venda do terreno.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	set/25	out/25	nov/25
SPE Maricá	30.695.197	32.195.197	34.795.197
SPE Eucalipto	44.324.229	36.365.798	39.365.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-133.222,63	-136.020,71	-119.287,57
Valores a Receber	5.268,81	18.660,05	1.812,21
Disponibilidades de Caixa	116.079	477.625	218.104
Patrimônio Líquido	83.908.551	77.822.260	83.162.623

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 92,3 Milhões

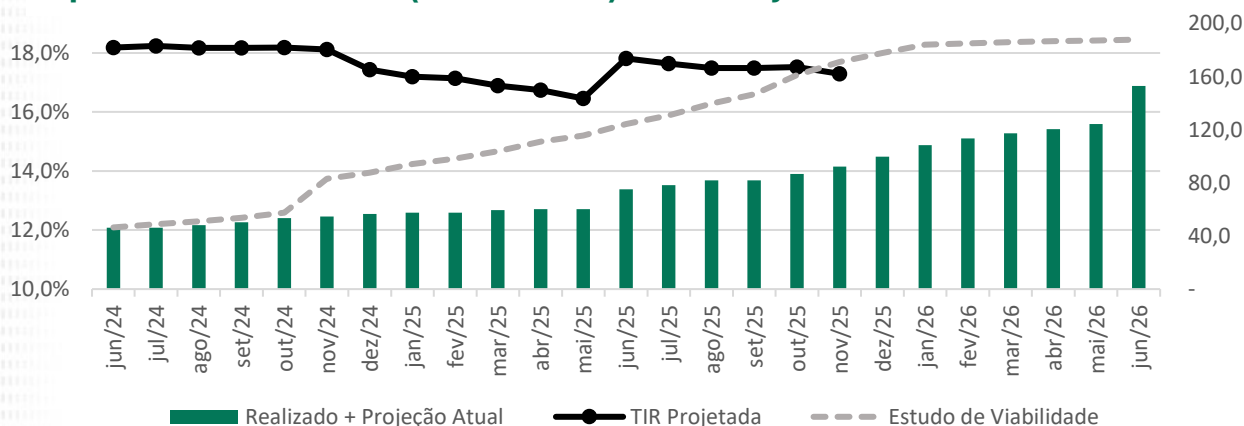
48,6% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 97,7 Milhões

51,4% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 28/11/25

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

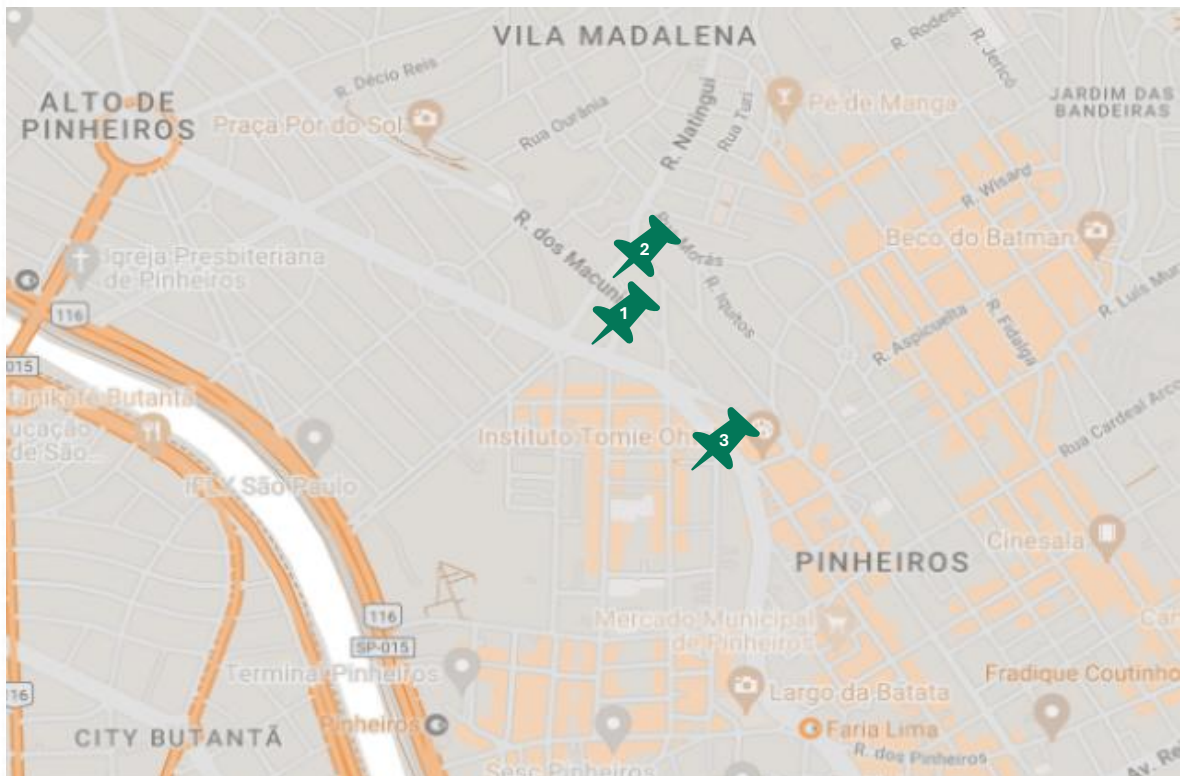
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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

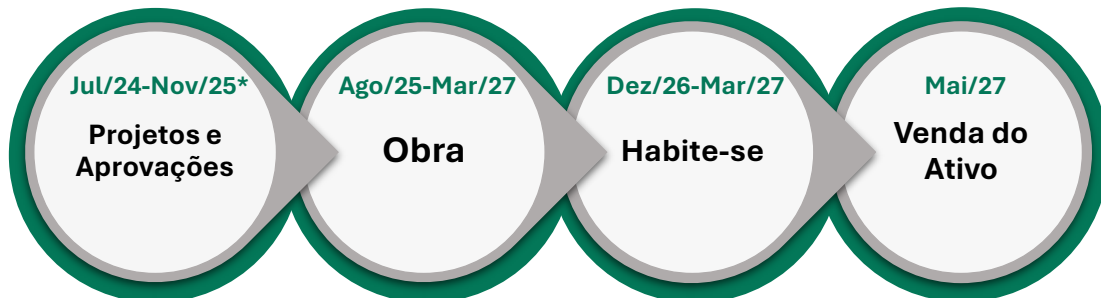
Valor Integralizado: R\$ 34,8 milhões

Valor A integralizar: R\$ 52,6 milhões

Evolução de Obra Prevista: 3,97%

Medição de Obra Realizada: 3,08%

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



Visão geral



Início do pranchamento da
torre Ferreira



Escavação e pranchamento
concomitante torre
Ferreira



Escavação e retirada de terra

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

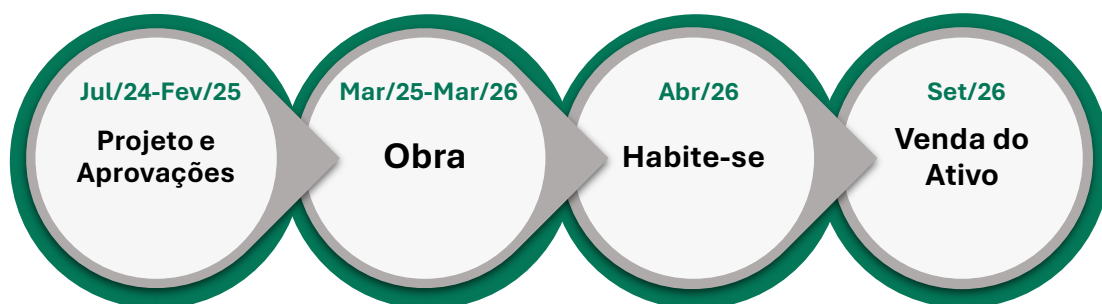
Valor Integralizado: R\$ 39,3 milhões

Valor A integralizar: R\$ 14,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 47,21%

Medição de Obra Realizada: 40,86%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Vista geral dos fundos



Montagem do trecho de laje A do 1º pavimento



Preparação de laje no chão para engavetamento



Execução de infraestrutura hidráulica em andamento

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

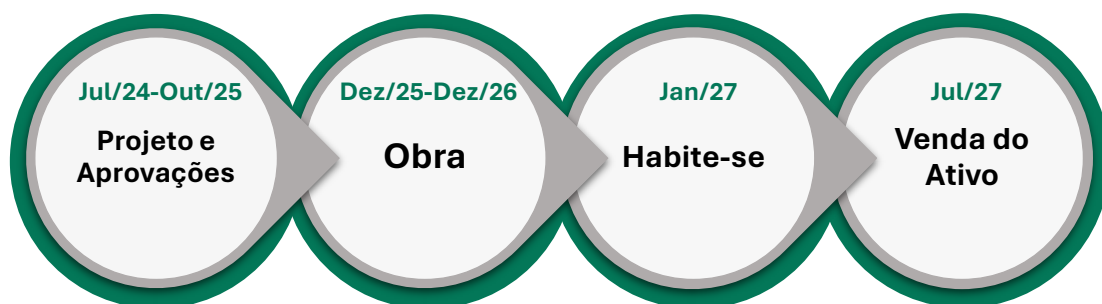
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

