

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

Dezembro / 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 Líquido<sup>1</sup>**

R\$ 86.155.337,75

**Quantidade de Cotas<sup>1</sup>**

90.340

**Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>**

2.524

**Valor da Cota Patrimonial<sup>1</sup>**

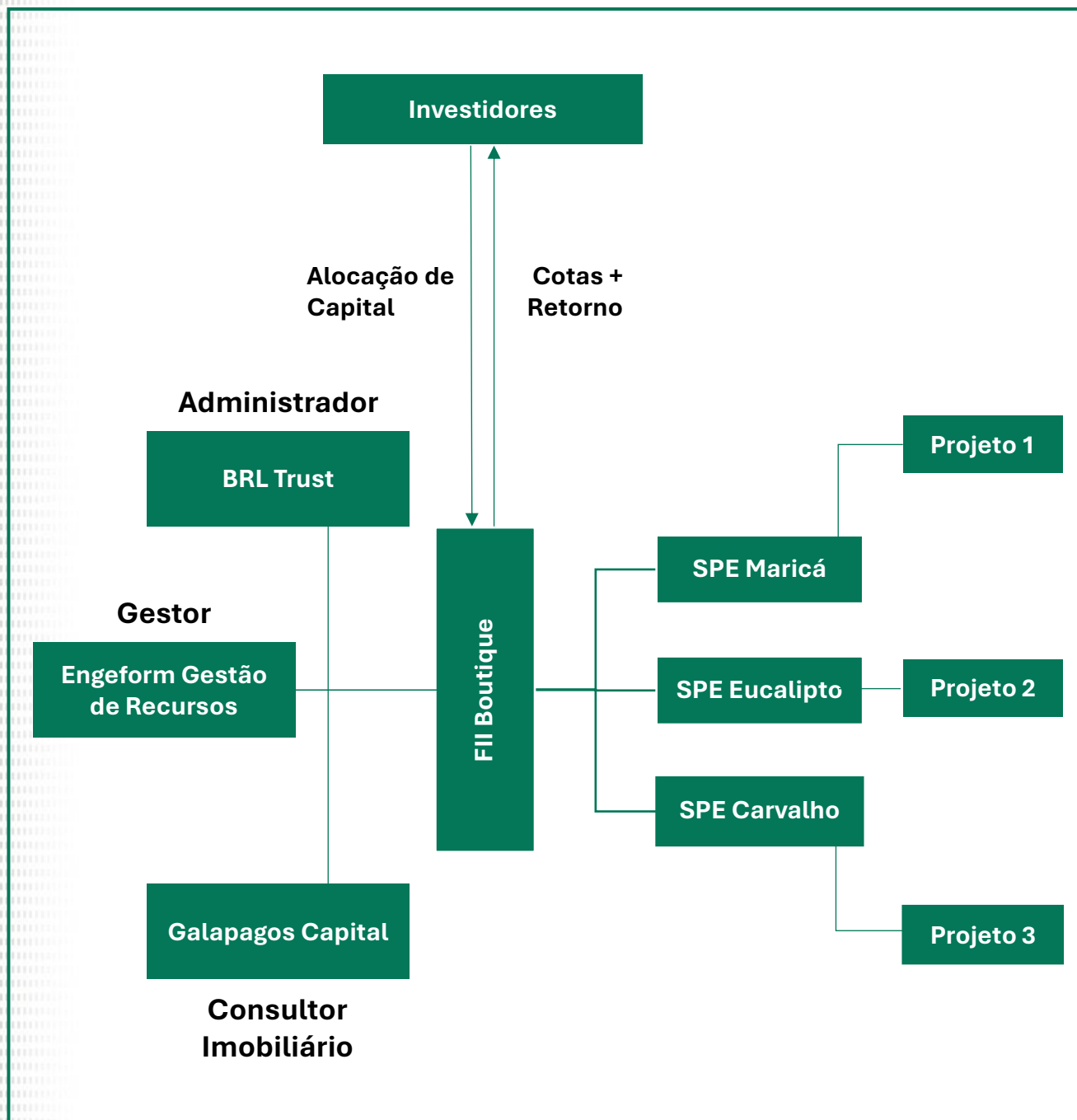
R\$ 953,68

**Ticker na B3**

EGDB11

**Site**[Clique aqui](#)<sup>1</sup> Data-base: 31/12/25

# 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,

No mês de dezembro, o Fundo obteve avanços simultâneos nas frentes de obra e nos processos regulatórios necessários à execução dos empreendimentos da carteira.

Na SPE Maricá, o avanço físico acumulado atingiu 5,60%. No período, foi obtido o alvará de execução da torre voltada para a Av. Pedroso de Moraes, viabilizando o início das frentes construtivas nessa porção do terreno, incluindo serviços preliminares como supressão vegetal, acessos e implantação das estruturas iniciais. Em paralelo, seguiram os trabalhos de escavação, contenções e preparação das áreas de fundação, com conclusão da cravação dos perfis metálicos, execução integral da escavação da Torre Ferreira e avanço do prancheamento. Com isso, foi concluída integralmente a etapa de aprovações dos projetos do Fundo.

A SPE Eucalipto encerrou o mês com avanço físico consolidado de 41,35%. O avanço ficou abaixo do previsto em função de uma divergência no envio das peças de madeira pelo fabricante, o que impactou o cronograma de montagem, considerando também a disponibilidade da empresa responsável por essa etapa. Diante do ocorrido, foi realizado replanejamento do cronograma, com atraso estimado de 4 semanas em relação ao baseline, mantendo-se, no entanto, a previsão de habite-se para abril/2026. A equipe de gestão segue atuando junto à Noah e ao time de gerenciamento da obra para assegurar o cumprimento do cronograma revisado.

Na SPE Padre Carvalho, não houveram alterações relevantes em relação ao mês anterior. O ativo permanece em fase preparatória, e a gestão segue avaliando a possibilidade de alienação, considerando a relação risco-retorno para o Fundo.

Por fim, a gestão está em negociação com um potencial inquilino para o edifício localizado na Rua dos Macunis. Caso concluída, deverá mitigar riscos comerciais e contribuir para a materialização do retorno do Fundo.

# Carteira e Recursos

## Composição da Carteira

|                           | out/25      | nov/25      | dez/25      |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| SPE Maricá                | 32.195.197  | 34.795.197  | 37.695.197  |
| SPE Eucalipto             | 36.365.798  | 39.365.798  | 39.365.798  |
| SPE Carvalho              | 8.901.000   | 8.901.000   | 8.901.000   |
| Valores a Pagar           | -136.020,71 | -119.287,57 | -139.816,55 |
| Valores a Receber         | 18.660,05   | 1.812,21    | 306,80      |
| Disponibilidades de Caixa | 477.625     | 218.104     | 332.853     |
| Patrimônio Líquido        | 77.822.260  | 83.162.623  | 86.155.338  |

## Chamadas de Capital

### Total Integralizado

**R\$ 95,4 Milhões**

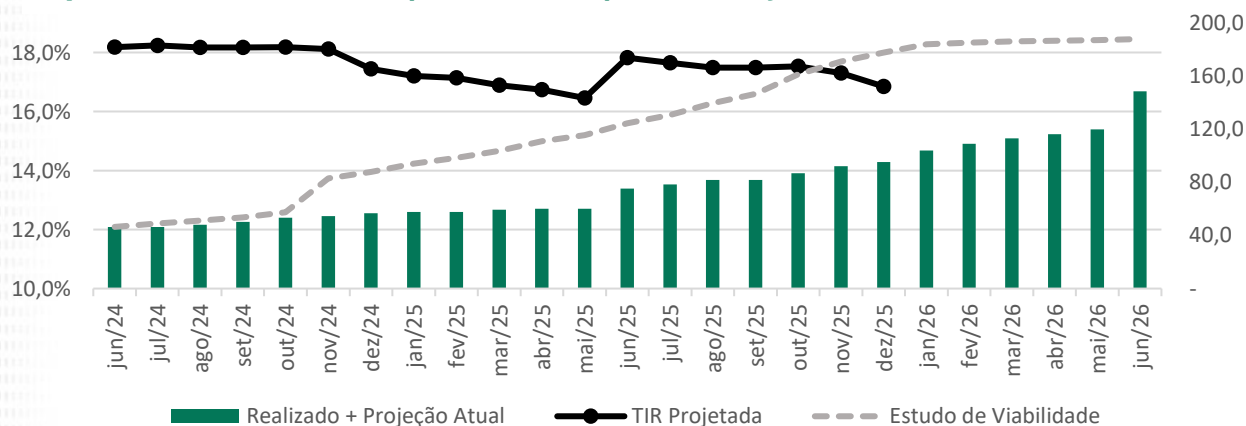
50,2% do Projetado

### Total a Integralizar\*

**R\$ 94,6 Milhões**

49,8% do Projetado

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



\*Considera compromisso de capital | \* TIR Real

Data-base: 31/12/25

# 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 <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 2,6 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 4,7 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 6,2 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 1,0 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** BTS assinado

**Exposição Total:** R\$ 87,4 milhões

**Valor Integralizado:** R\$ 37,7 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 49,7 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 3,97%

**Medição de Obra Realizada:** 3,08%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> 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



Equipamento para injeção de concreto dos tirantes



Distribuição de rachão para reforço do solo e drenagem provisória



Prancheamento e poço de drenagem provisório



Cordoalha para tirante

# Ativos

## SPE Eucalpto

### Informações Gerais <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 1,8 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 3,4 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 3,9 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 1,0 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** Disponível

**Exposição Total:** R\$ 53,4 milhões

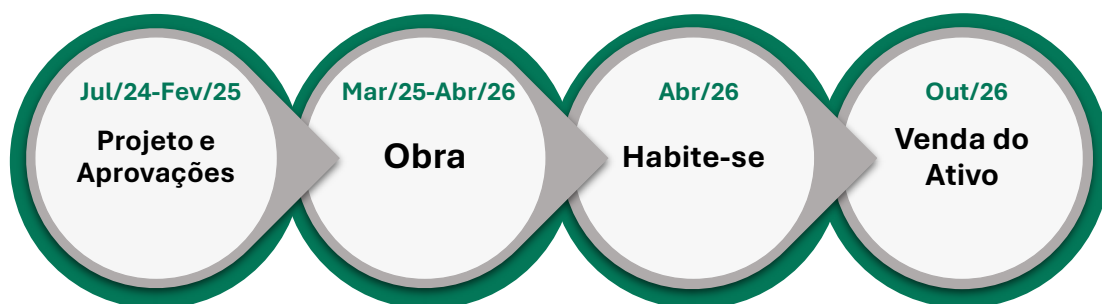
**Valor Integralizado:** R\$ 39,3 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 14,1 milhões

**Evolução de Obra Prevista (replanejado):** 41,85%

**Medição de Obra Realizada:** 41,35%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> Sujeito a alterações

# Fotos Obras

**ENGEFORM**

GESTÃO DE  
RECURSOS

## SPE Eucalipto



Escavação para  
drenagem dos fundos



Lajes do pé direito duplo montadas



Laje preparada para  
concretagem



Infraestrutura área dos vestiários

# Ativos

## SPE Carvalho

### Informações Gerais <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 0,9 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 2,3 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 3,4 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 0,8 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** Disponível

**Exposição Total:** R\$ 37,1 milhões

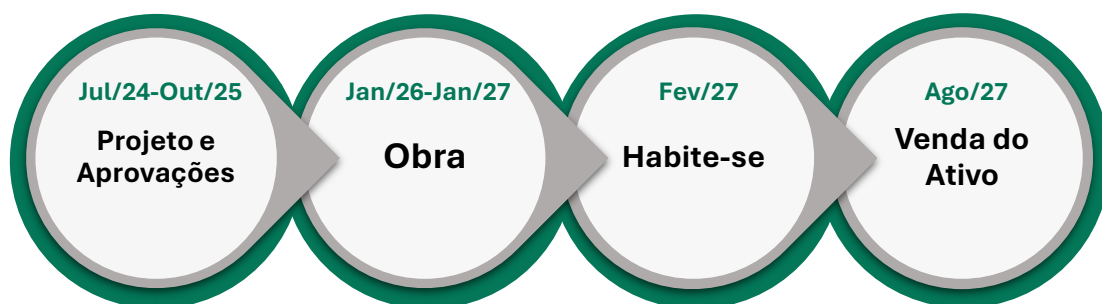
**Valor Integralizado:** R\$ 8,9 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 28,2 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 0%

**Medição de Obra Realizada:** 0%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> 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.

