

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Janeiro / 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\$ 96.198.960,89

Quantidade de Cotas¹

98.886

Quantidade de Cotistas¹

2.525

Valor da Cota Patrimonial¹

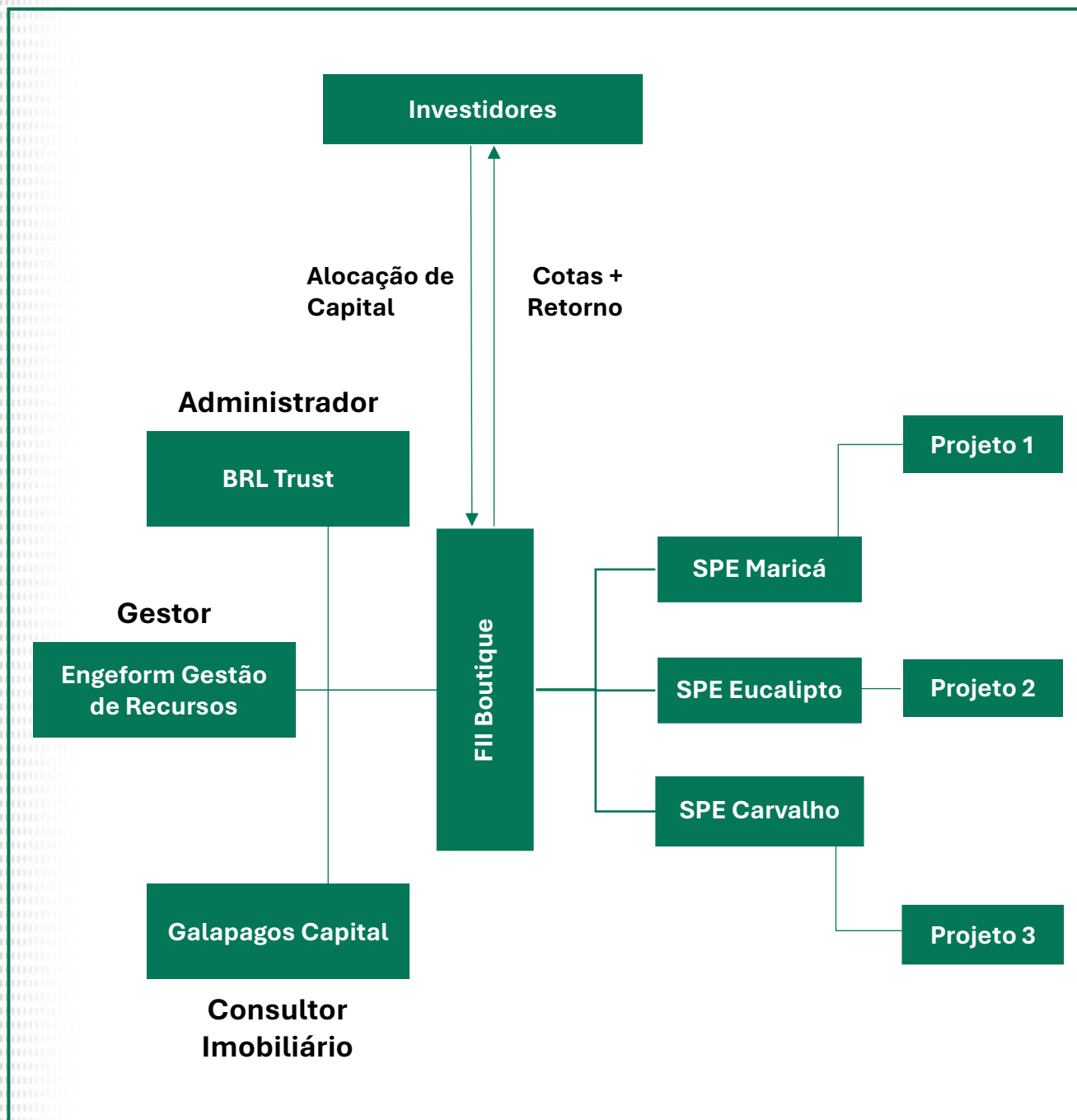
R\$ 972,83

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 30/01/2026

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,

Em janeiro, os empreendimentos do portfólio registraram continuidade nas etapas de desenvolvimento, com evolução física gradual e pontuais diferenças de ritmo em relação ao planejamento, mantendo a execução das principais frentes de obra.

Na SPE Maricá, o avanço físico alcançou 6,7%, com o empreendimento concentrado na fase de fundações. Destaca-se a conclusão das estacas hélice da Torre Ferreira, além da execução de aproximadamente 50,0% da escavação da Torre Pedroso, juntamente com serviços parciais de atirantamento e pranchamento. As atividades de pranchamento e fundações da Torre Pedroso encontram-se antecipadas em relação ao cronograma originalmente previsto, absorvendo parcialmente os desvios verificados nas etapas de drenagem e escavações associadas à Torre Ferreira.

A SPE Eucalipto atingiu 52,3% de avanço físico, refletindo a consolidação da fase estrutural do empreendimento, atualmente em estágio final de execução. No período, foi iniciada a etapa de plaqueamento em drywall no subsolo, marcando a transição gradual para as fases subsequentes de vedação e acabamento. A conclusão integral da estrutura e do drywall do subsolo está prevista para o próximo mês. A equipe de gestão permanece atuando em conjunto com a Noah, responsável pela execução da obra, e com o time de gerenciamento, acompanhando as frentes construtivas de modo a assegurar aderência ao cronograma revisado.

Na SPE Carvalho, as tratativas comerciais referentes à venda do terreno foram concluídas. Atualmente, a transação encontra-se em fase de formalização jurídica, assegurando o alinhamento com as premissas econômicas do Fundo.

Adicionalmente, a gestão segue conduzindo negociações com um potencial inquilino para o edifício localizado na Rua dos Macunis. O avanço dessas tratativas é considerado relevante para o posicionamento comercial do empreendimento e poderá contribuir para a redução de riscos de vacância e para o fortalecimento das perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	nov/25	dez/25	jan/26
SPE Maricá	34.795.197	37.695.197	47.395.197
SPE Eucalipto	39.365.798	39.365.798	39.865.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-119.287,57	-139.816,55	-149.012,36
Valores a Receber	1.812,21	306,80	0,00
Disponibilidades de Caixa	218.104	332.853	185.978
Patrimônio Líquido	83.162.623	86.155.338	96.198.961

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 105,6 Milhões

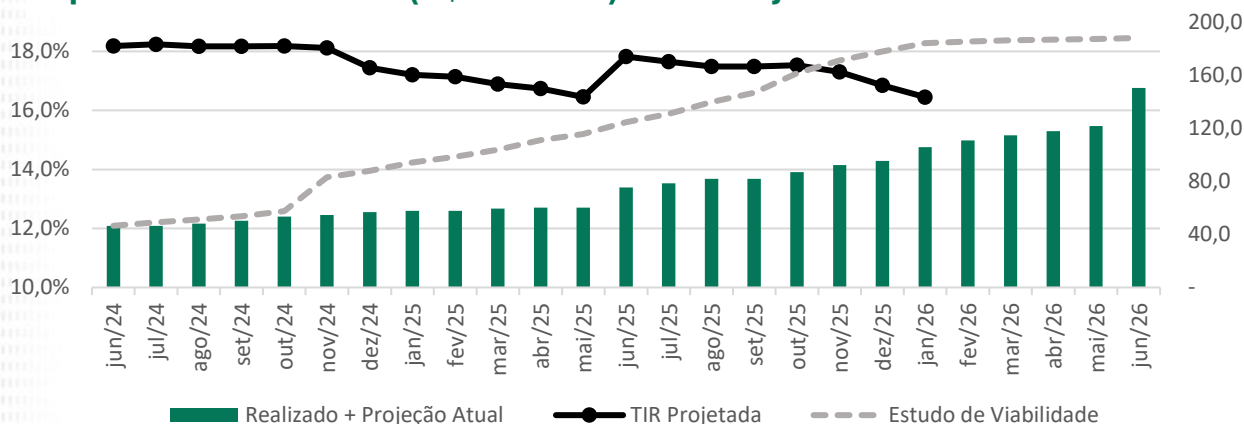
55,6% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 84,4 Milhões

44,4% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 30/01/2026

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

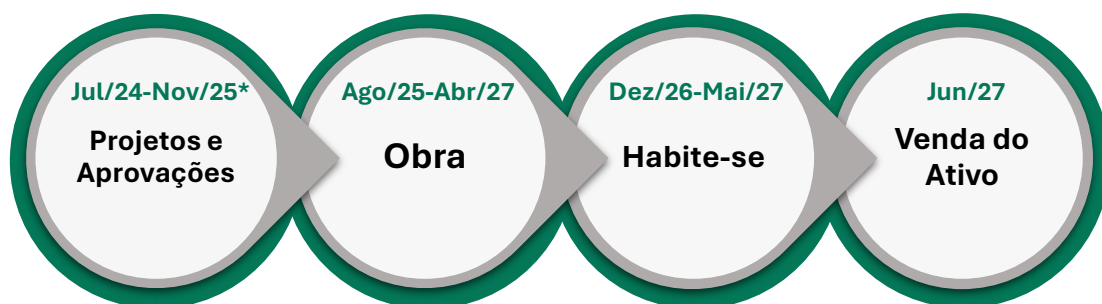
Valor Integralizado: R\$ 47,4 milhões

Valor A integralizar: R\$ 40,0 milhões

Evolução de Obra Prevista: 5,5%

Medição de Obra Realizada: 6,7%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

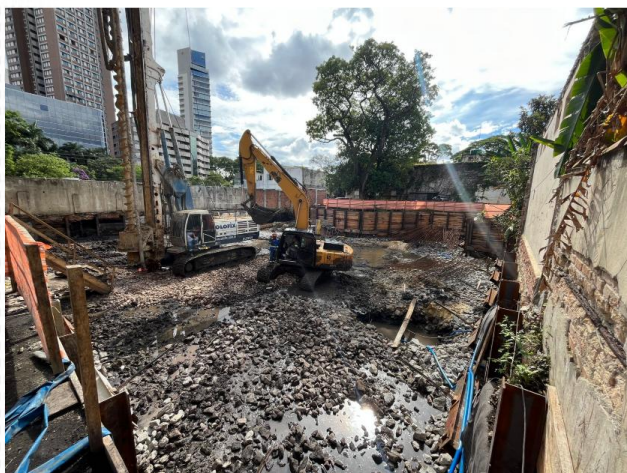
* Torres foram divididas em dois projetos/aprovações separadas na PMSP devido a alterações de zoneamento.

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Maricá



Execução de estaca hélice
contínua monitorada



Manutenção em equipamentos
de hélice contínua



Escavação de solo



Visão geral de subsolo e
pranchamento da cortina

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

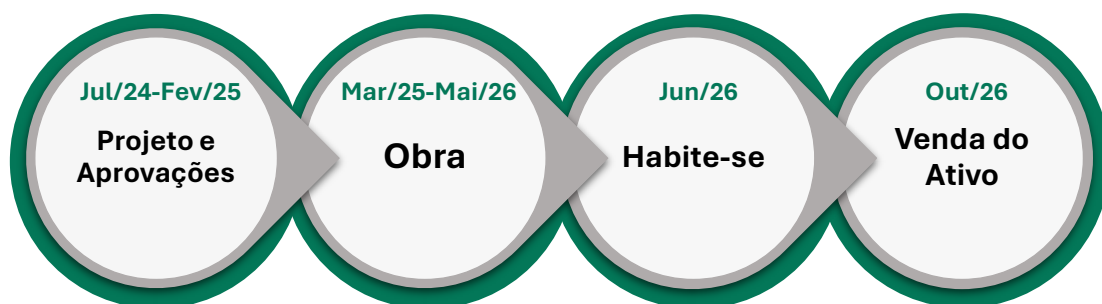
Valor A integralizar: R\$ 13,6 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 93,2%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 60,5%

Medição de Obra Realizada: 52,3%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

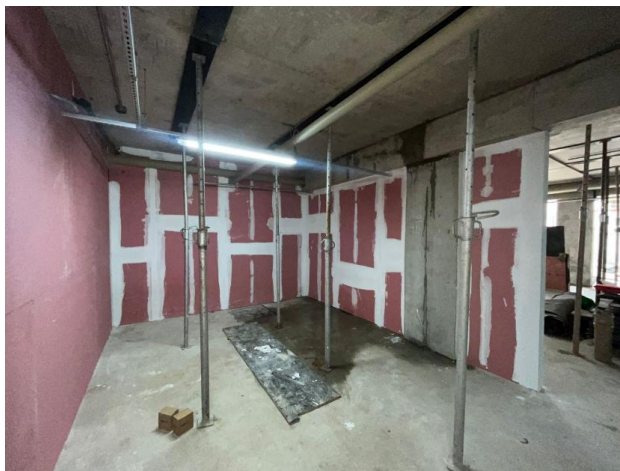
ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

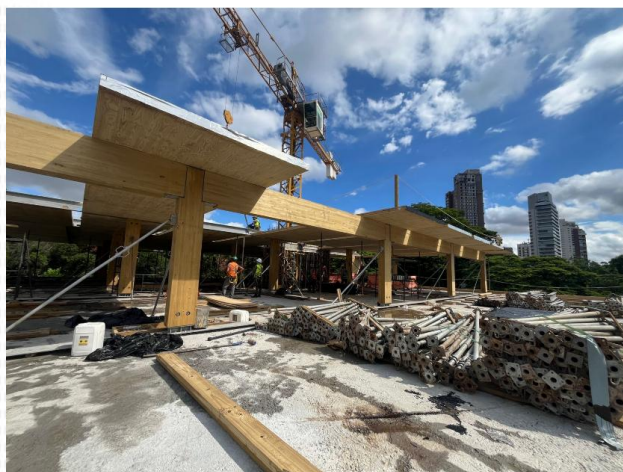
SPE Eucalipto



Movimentação de solo
para drenagem



Vedação em drywall
resistente a fogo



Engavetamento de lajes
de madeira



Forma e armação para core
de concreto

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

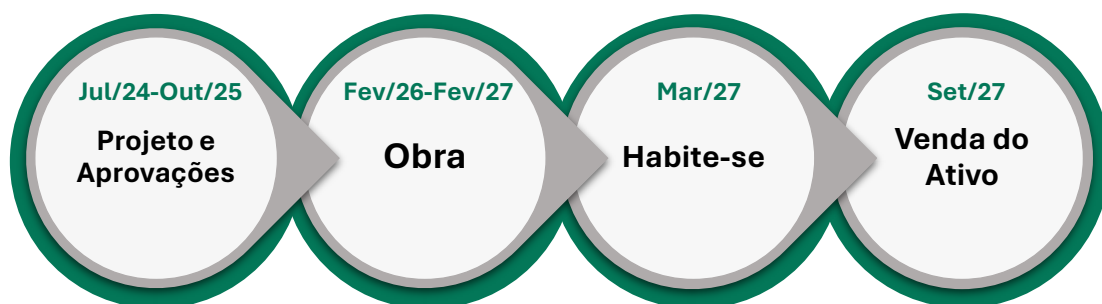
Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

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.

