

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 overall aesthetic is warm and minimalist.

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Março / 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\$ 107.810.761,42

Quantidade de Cotas¹

108.759

Quantidade de Cotistas¹

2.820

Valor da Cota Patrimonial¹

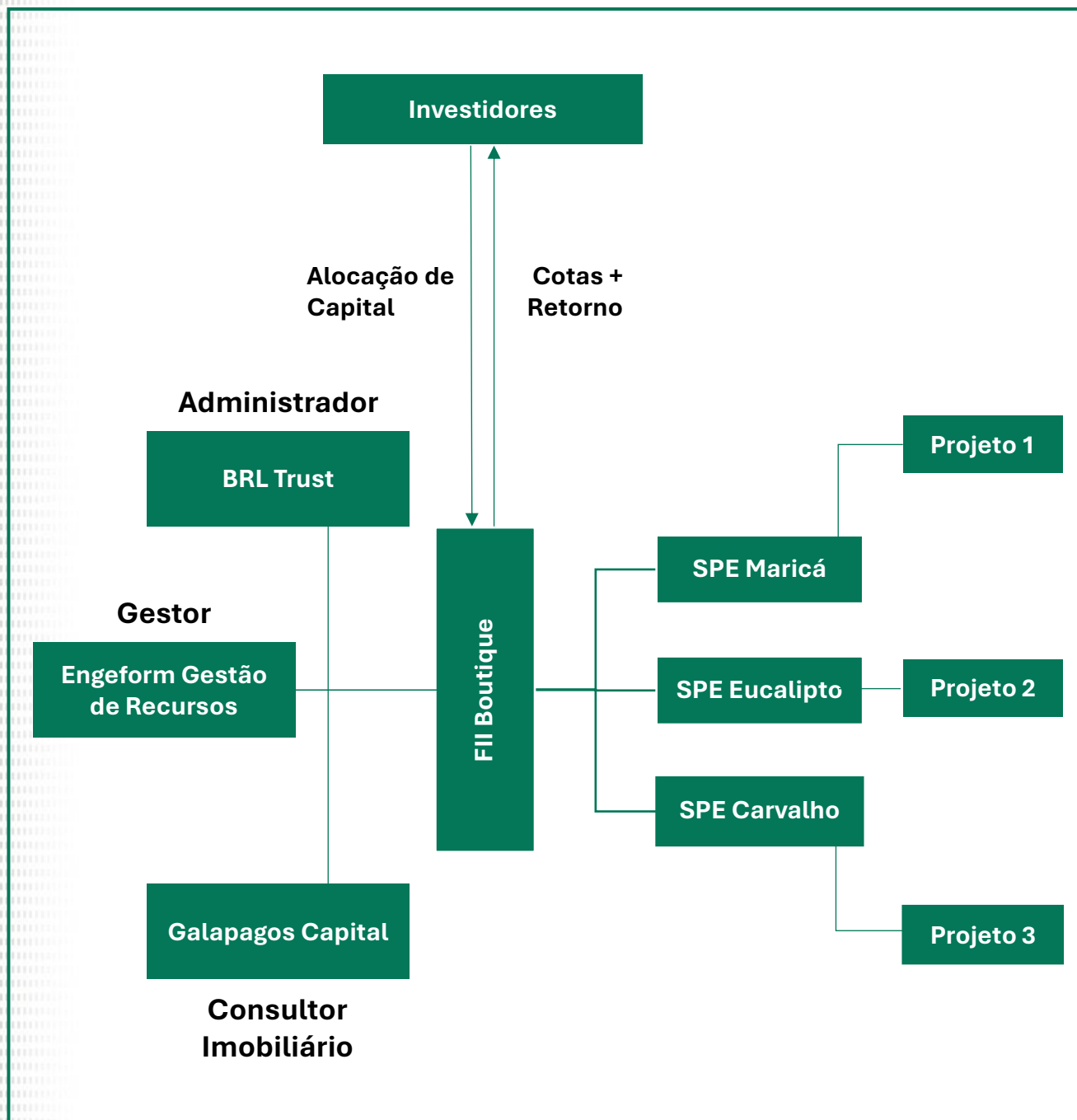
R\$ 991,28

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 31/03/2026

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,

Durante o mês de março, os ativos do portfólio prosseguiram com a execução de suas fases de desenvolvimento, mantendo o foco na continuidade das obras e na gestão estratégica do fundo. O período registrou a permanência de oscilações pontuais no ritmo de execução em relação ao planejamento original, as quais seguem sob monitoramento da gestão para mitigar impactos futuros.

Na SPE Maricá, o avanço físico acumulado atingiu 14,9%, refletindo um progresso mensal de 6,2%. Destaca-se o desempenho da Torre Pedroso, que consolidou a conclusão das escavações e o início da drenagem definitiva, apresentando uma evolução que absorve prazos administrativos anteriores. Na Torre Ferreira, o ritmo das frentes de serviço foi impactado por fatores externos, como o volume de chuvas e intercorrências técnicas com equipamentos e fornecedores. O esforço atual está concentrado na aceleração do arrasamento de estacas e na execução dos blocos, visando a estabilização produtiva desta unidade.

O empreendimento da SPE Eucalipto atingiu 66,7% de avanço físico acumulado, com uma evolução de 8,5% registrada no mês de março. O canteiro de obras permanece focado nas etapas de instalações, vedações e revestimentos, marcando a transição para as fases finais de acabamento e cobertura. Embora existam pontos de atenção em frentes como instalações elétricas e paisagismo, as quais geraram um descasamento em relação ao planejado, a equipe técnica mantém a supervisão direta sobre a produtividade para assegurar o cumprimento das etapas fundamentais do projeto.

Sobre a SPE Carvalho, a gestão avança na formalização jurídica necessária para a venda da participação societária. O trabalho foca na validação documental da alienação, garantindo que a transação ocorra dentro dos parâmetros de segurança e rentabilidade previstos para o desinvestimento do ativo.

Na frente comercial, a locação na Rua dos Macunis atingiu a etapa final de redação da minuta contratual. O diálogo com o potencial inquilino segue avançando para assegurar uma ocupação estratégica que amplie a previsibilidade de receitas e a solidez da carteira.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	jan/26	fev/26	mar/26
SPE Maricá	47.395.197	50.995.197	53.095.197
SPE Eucalipto	39.865.798	43.715.798	45.715.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	8.901.000
Valores a Pagar	-149.012	-145.963	-181.421
Valores a Receber	0,00	12.794	11.145
Disponibilidades de Caixa	185.978	190.189	269.043
Patrimônio Líquido	96.198.961	103.669.015	107.810.761

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 117,5 Milhões

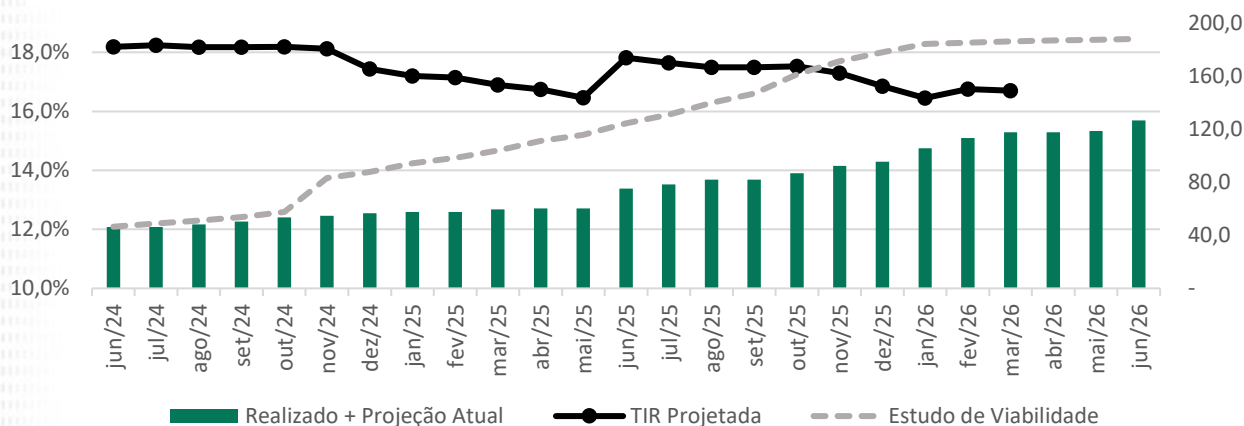
61,8% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 72,5 Milhões

38,2% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 31/03/2026

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

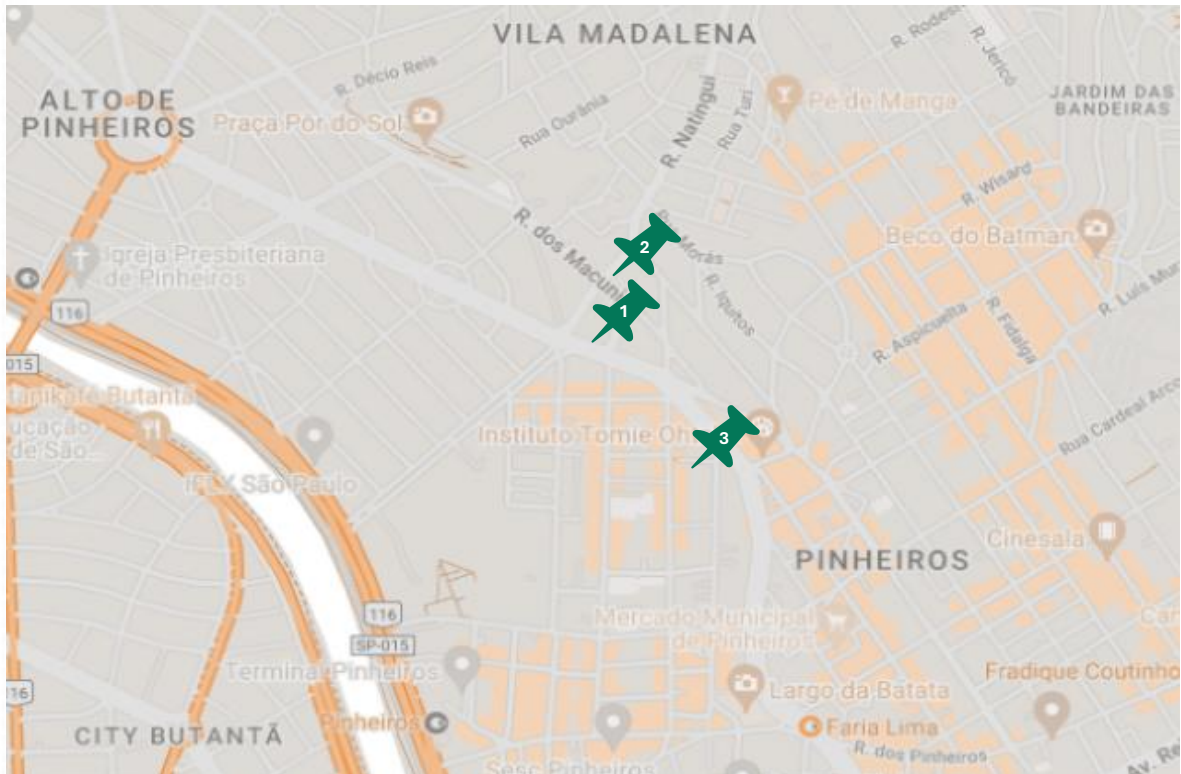
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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

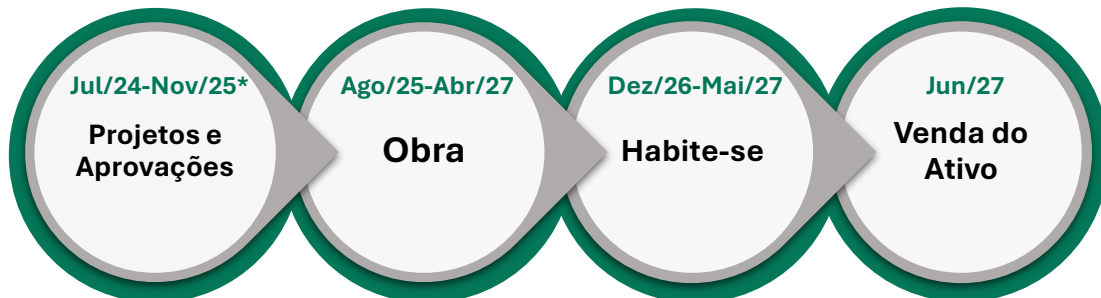
Valor Integralizado: R\$ 51,0 milhões

Valor A integralizar: R\$ 36,4 milhões

Evolução de Obra Prevista: 14,0%

Medição de Obra Realizada: 14,9%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

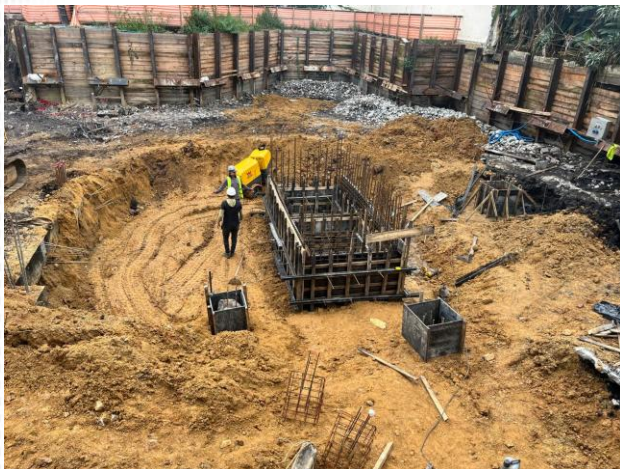
* Torres foram divididas em dois projetos/aprovações separadas na PMSP devido a alterações de zoneamento.

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Maricá



Visão geral da fachada frontal - Torre Ferreira



Armação de bloco do poço do elevador - Torre Ferreira



Visão geral - Torre Pedroso



Início de poço de drenagem definitivo - Torre Pedroso

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\$ 43,7 milhões

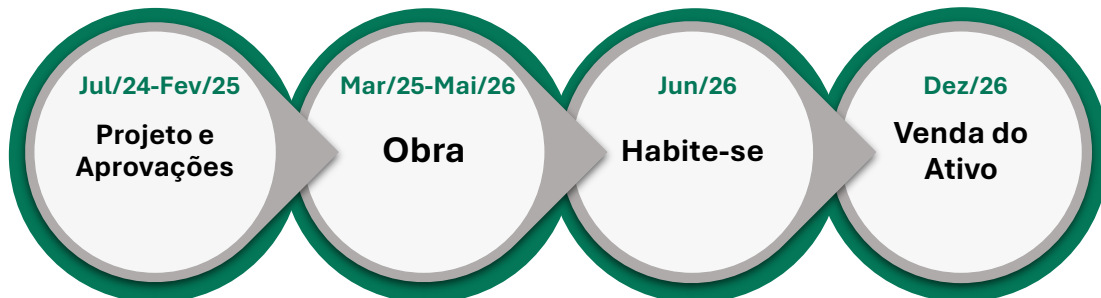
Valor A integralizar: R\$ 9,7 milhões

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

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 82,4%

Medição de Obra Realizada: 66,7%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Manta TPO da cobertura



Entrega do gerador



Instalação de vidros das
fachadas dos fundos



Instalação de vidros da
fachada frontal

SPE Carvalho

Informações Gerais

Área do Terreno: 0,9 mil m²

Valor Integralizado: R\$ 8,9 milhões

Desinvestimento da SPE

Abr/26

Data prevista para conclusão da venda da SPE Carvalho.
Não haverá execução de obra.

Imagem do Terreno



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.

