

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Junho / 2026

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\$ 112.517.803,09

Quantidade de Cotas¹

111.334

Quantidade de Cotistas¹

2.783

Valor da Cota Patrimonial¹

R\$ 1.010,63

Ticker na B3

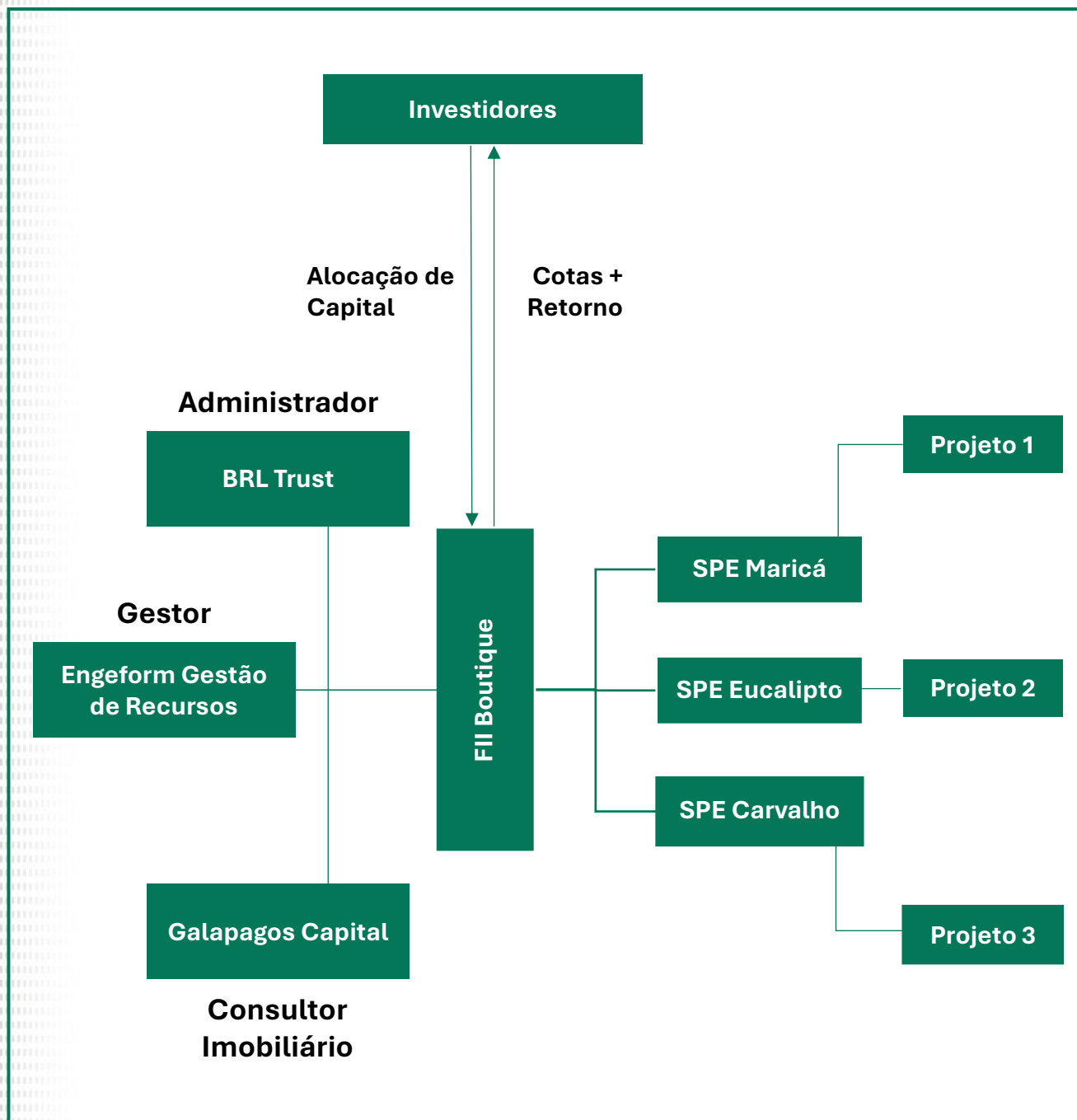
EGDB11

Site

[Clique aqui](#)

¹ Data-base: 30/06/26

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 junho, os ativos do portfólio seguiram com a execução de suas etapas construtivas, com avanços relevantes observados em ambos os empreendimentos, registrando variações pontuais de ritmo frente ao planejamento vigente. A gestão acompanha a evolução junto à construtora, com foco na retomada da aderência aos cronogramas e na mitigação de impactos nos prazos de entrega.

A SPE Maricá registrou avanço físico mensal de 5,5% e elevou o acumulado para 25,2%. Na Torre Ferreira, destacam-se a execução de 95% da laje do térreo e a conclusão do núcleo estrutural de concreto do pavimento. Na Torre Pedroso, houve progresso na drenagem do piso, nas instalações hidrossanitárias e na estrutura do subsolo. Algumas frentes apresentaram ritmo abaixo do planejado no período, com destaque para a estrutura de madeira na Torre Ferreira, item de maior relevância para o cronograma geral da obra. Diante desse cenário, a construtora deverá apresentar um novo cronograma replanejado, de forma a refletir de maneira mais assertiva o ritmo de execução das próximas etapas.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico mensal foi de 4,3%, o que resultou no acumulado de 90,7%. O período contemplou avanços importantes, com destaque para a conclusão dos elevadores, avanço expressivo do paisagismo, progresso significativo da pintura e finalização de esquadrias e vedações internas e externas. Houve ainda progresso nas instalações hidráulicas e na conclusão da compensação ambiental do empreendimento. As frentes de instalações elétricas e revestimentos, por sua vez, avançaram em ritmo mais lento ao longo do mês, o que impactou a aderência da obra ao cronograma vigente, ponto que segue sob acompanhamento da gestão junto à construtora.

Com a locação do edifício da Rua dos Macunis formalizada, a gestão segue em contato com o inquilino para alinhar as próximas etapas, incluindo os processos de fit-out e transição para ocupação do espaço. O objetivo é conduzir essa integração de forma coordenada com a obra, de modo que as atividades do futuro ocupante não interfiram na conclusão civil do empreendimento nem na obtenção do habite-se.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	abr/26	mai/26	jun/26
SPE Maricá	53.095.197	54.095.197	58.595.197
SPE Eucalipto	45.715.798	48.715.798	53.715.798
SPE Carvalho	8.901.000	0	0
Valores a Pagar	-175.378	-173.006	-171.239
Valores a Receber	10.273	20.611	18.015
Disponibilidades de Caixa	90.297	6.773.035	360.032
Patrimônio Líquido	107.637.187	109.431.635	112.517.803

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 120,7 Milhões

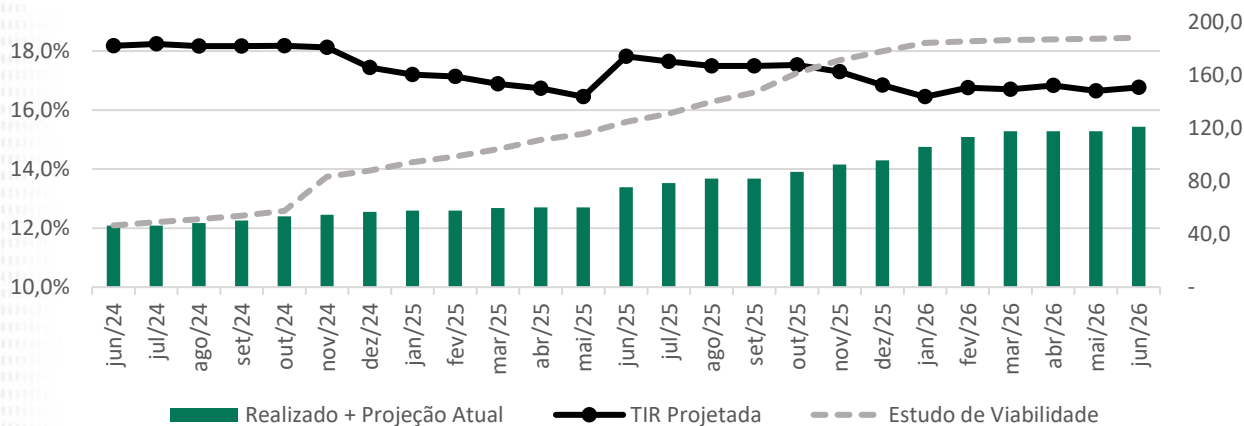
63,5% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 69,3 Milhões

36,5% do Projetado

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



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 30/06/26

Ativos

Localização



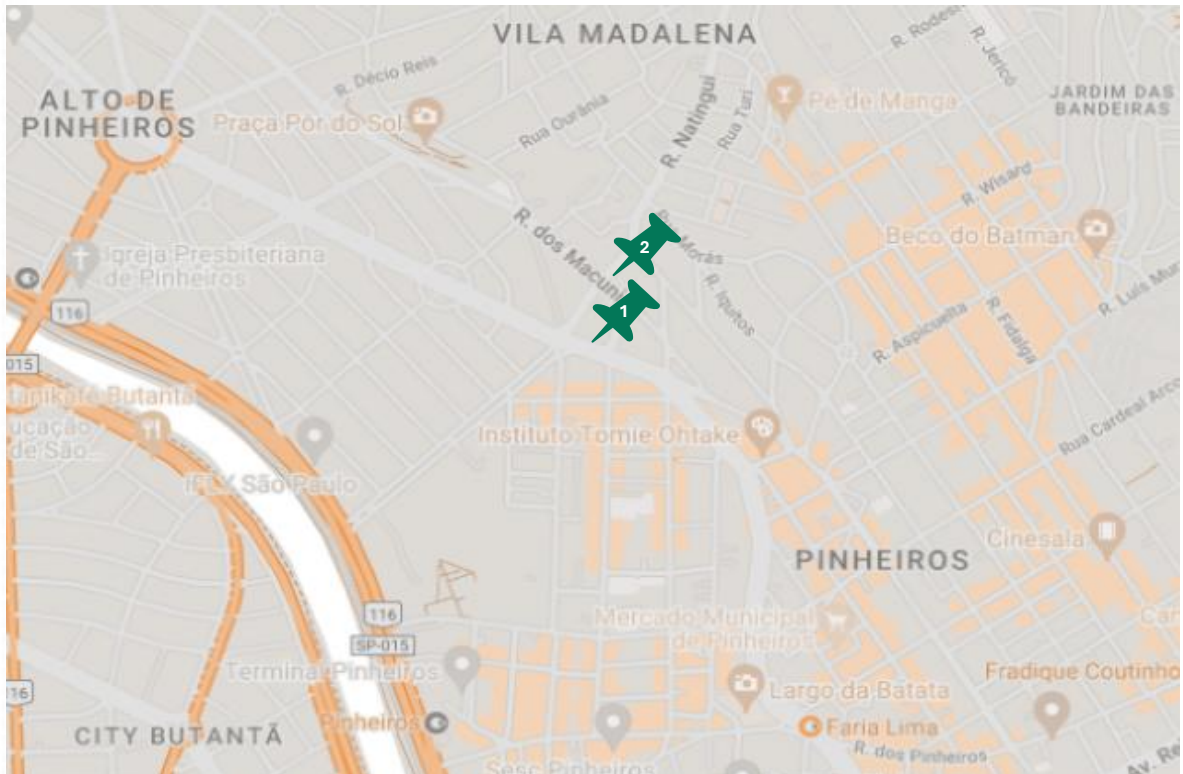
Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

Avenida Pedroso de Moraes, 1684

2. SPE Eucalipto

Rua dos Macunis, 364



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\$ 86,9 milhões

Valor Integralizado: R\$ 58,6 milhões

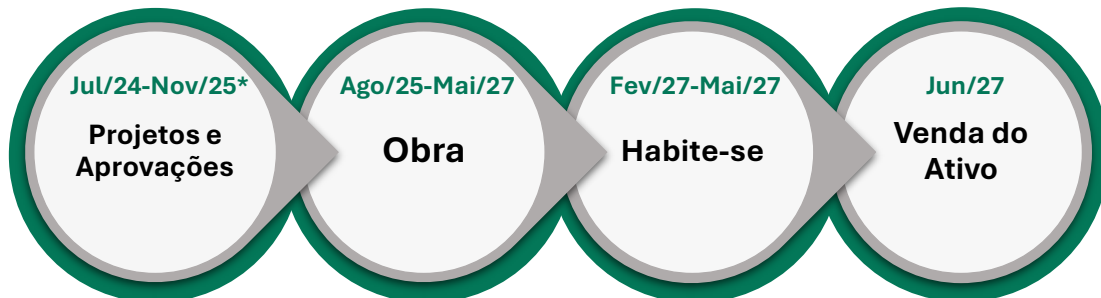
Valor A integralizar: R\$ 28,3 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 28,4%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 33,0%

Medição de Obra Realizada: 25,2%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

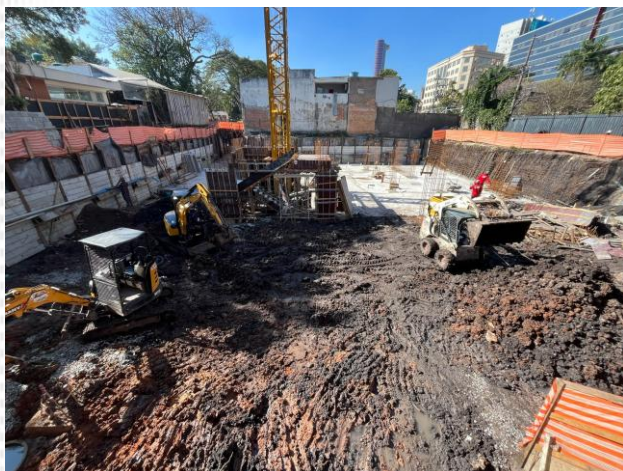
* Torres foram divididas em dois projetos/aprovações separadas na PMSP devido a alterações de zoneamento.

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Maricá



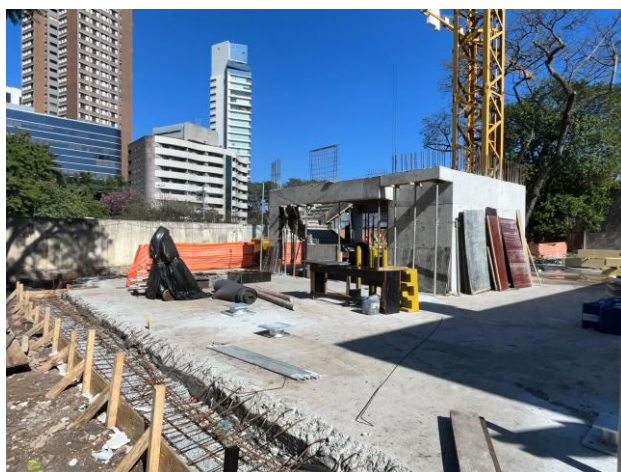
Core dos elevadores e escavação para drenagem - Torre Pedroso



Formas e travamentos para execução de core dos elevadores - Torre Pedroso



Recebimento de estruturas de madeira - Torre Ferreira



Core de dos elevadores e laje de concreto do térreo - Torre Ferreira

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\$ 59,3 milhões

Valor Integralizado: R\$ 53,7 milhões

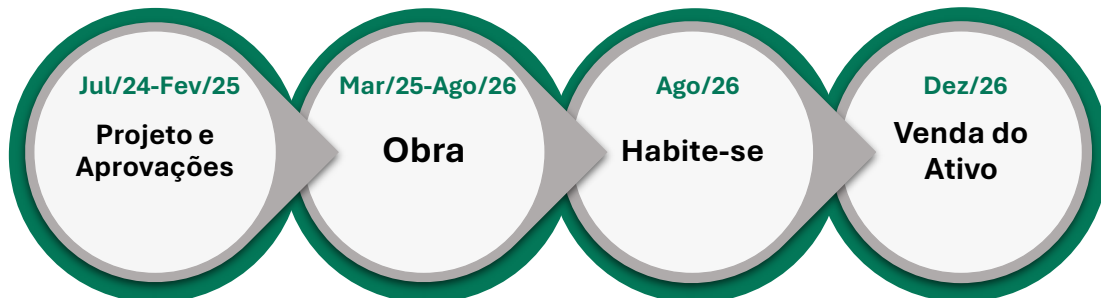
Valor A integralizar: R\$ 5,6 milhões

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

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

Medição de Obra Realizada: 90,7%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



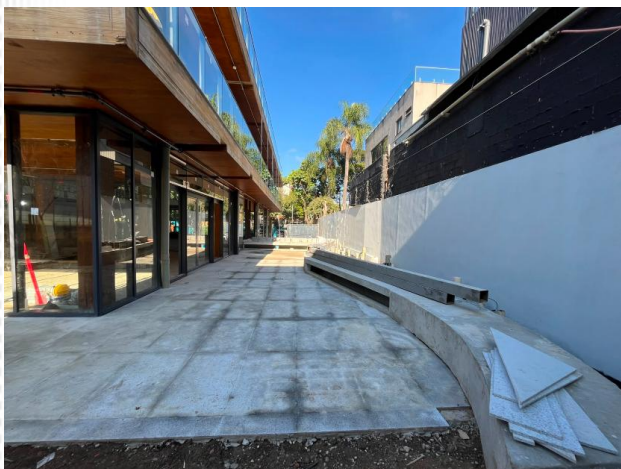
² Sujeito a alterações

Fotos Obras

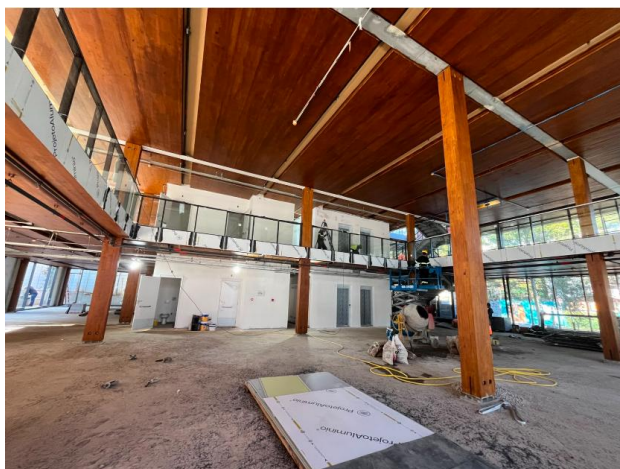
ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

SPE Eucalipto



Instalação do
piso de granito



Vista geral de tratamento da madeira no
trecho do pé direito duplo



Piso elevado do
2º pavimento concluído



Execução de vedações da
fachada e porte cochère

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.

