

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Setembro / 2026

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

Informações Gerais

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

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[1]
R$ 169.325.162,34

Quantidade de Cotas[1]
119.379

Quantidade de Cotistas[1]
2.843

Valor da Cota Patrimonial[1]
R$ 1.418,38

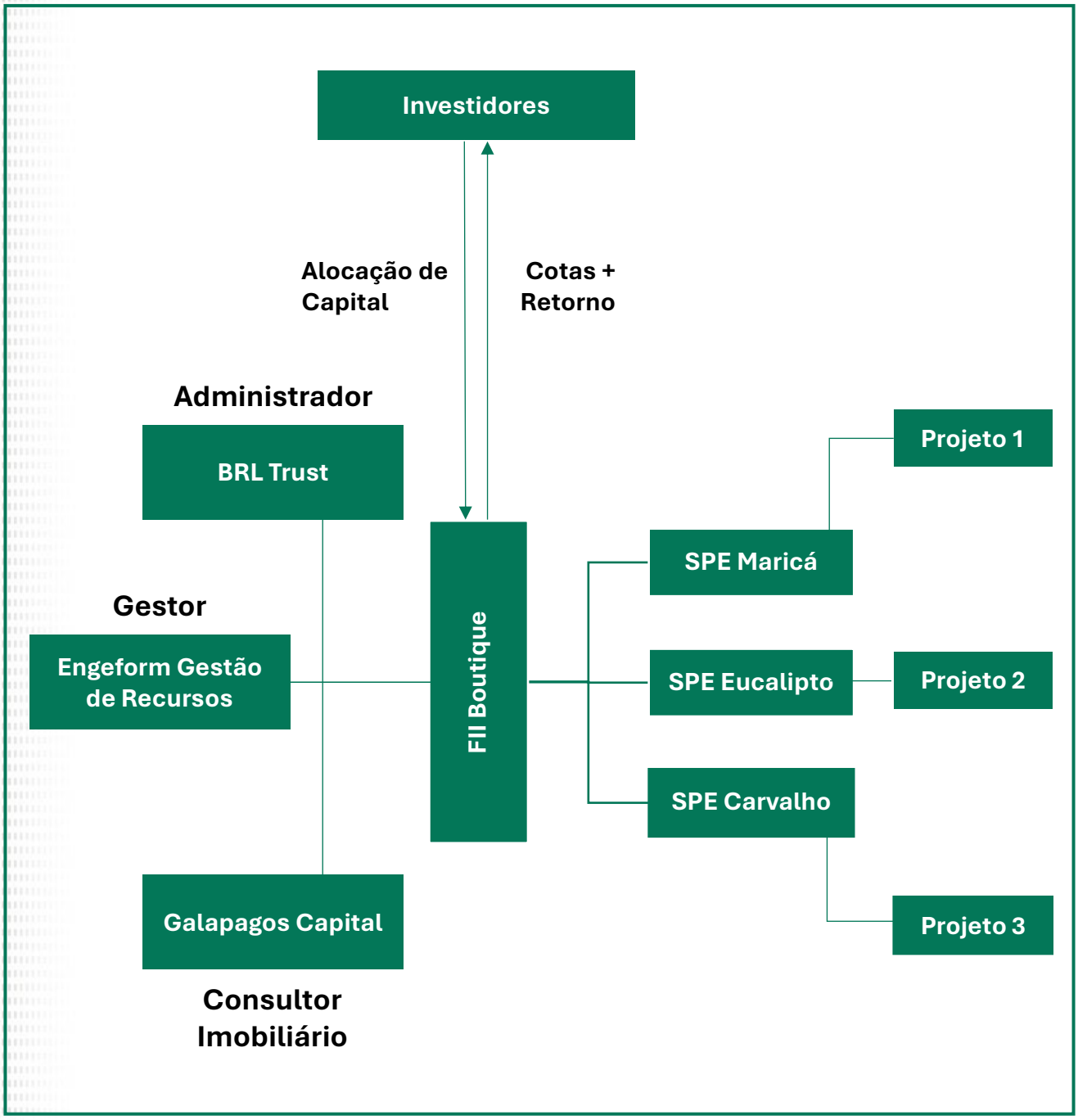
Ticker na B3
EGDB11

Site
Clique aqui

[1] Data-base: 30/09/26

Estrutura do Fundo

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS



Tese de Investimento

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

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

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

Comentários

Prezados Investidores,

No mês de setembro, os empreendimentos do Fundo apresentaram avanços físicos compatíveis com suas respectivas fases de desenvolvimento. A SPE Maricá progrediu na execução estrutural, enquanto a SPE Eucalipto alcançou a etapa final das obras. A gestão mantém o acompanhamento junto à construtora e à gerenciadora, com foco no cumprimento dos cronogramas.

A SPE Maricá registrou avanço físico mensal de 6,0%, o que elevou o acumulado para 40,7%, patamar levemente acima do cronograma replanejado. Na Torre Ferreira, o período contemplou avanço do núcleo de concreto, montagem da estrutura de madeira, execução de estacas para a fundação do muro de divisa e conclusão da fabricação da estrutura de madeira. Na Torre Pedroso, avançaram o núcleo de concreto, a fabricação e preparação para montagem da estrutura de madeira e as instalações hidrossanitárias do subsolo. Apesar da antecipação no resultado consolidado, a montagem da estrutura de madeira apresenta atraso pontual nas duas torres, situação que a gestão acompanha junto à construtora para mitigar possíveis impactos no cronograma geral.

Na SPE Eucalipto, a obra encontra-se em sua reta final, com avanço físico mensal de 0,3%, elevando o acumulado para 99,0%. O período concentrou-se nos acabamentos externos, especialmente ACM da fachada, revestimentos e pintura, além de instalações elétricas e paisagismo. As atividades remanescentes incluem a conclusão do ACM da fachada, o pergolado do estacionamento e arremates de revestimento. Em paralelo, a gestão aguarda a emissão do Habite-se pela prefeitura, prevista para outubro de 2026, enquanto o inquilino já iniciou os trabalhos de adequação do espaço às necessidades de seu projeto.
Quanto à estratégia de desinvestimento, a gestão avalia oportunidades de alienação do ativo, com o objetivo de assegurar condições comerciais compatíveis com sua qualidade e potencial de valorização. Considerando que as propostas recebidas até o momento ainda não refletem adequadamente esses atributos, a expectativa de venda foi revisada para março de 2027, prazo considerado mais adequado às condições atuais de mercado e à estratégia de comercialização do ativo. Adicionalmente, o Fundo possui uma multa contratual a receber em decorrência do atraso na execução das obras. Esse valor ainda não está incorporado às projeções de retorno do investimento, uma vez que a gestão aguarda a definição do Preço Máximo Garantido (PMG) para sua inclusão.

Data-base: 30/09/26

Carteira e Recursos

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

Composição da Carteira

	jul/26	ago/26	set/26
SPE Maricá	104.789.303	104.789.303	104.789.303
SPE Eucalipto	87.421.710	87.421.710	87.421.710
Valores a Pagar	-29.476.940	-26.458.872	-23.270.225
Valores a Receber	14.484	11.928	8.635
Disponibilidades de Caixa	369.346	308.326	375.739
Patrimônio Líquido	163.117.903	166.072.394	169.325.162

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R$ 129,5 Milhões

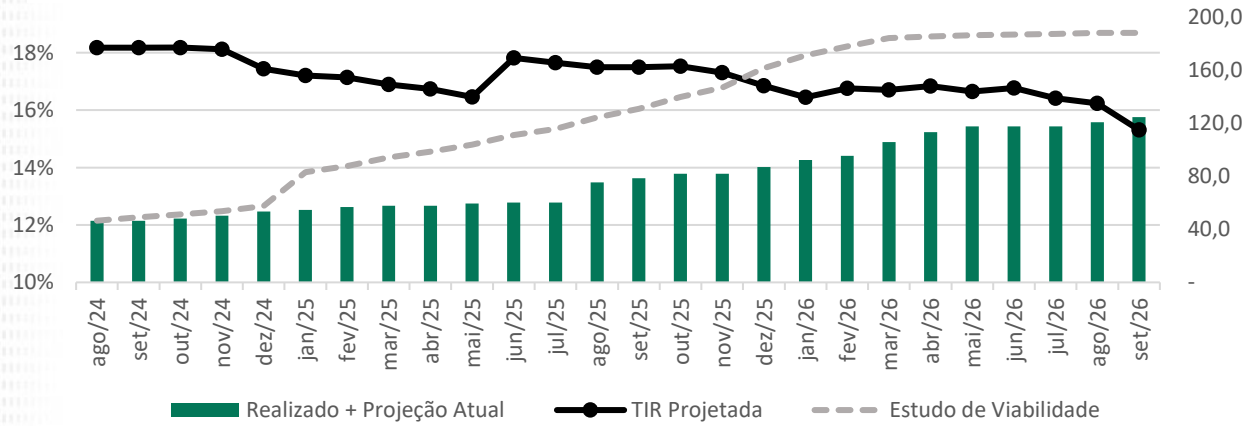
68,2% do Projetado

Total a Integralizar*

R$ 60,5 Milhões

31,8% do Projetado

Aportes Acumulados (R$ milhões) e TIR Projetada*



*Considera compromisso de capital | * TIR Real
Data-base: 30/09/26

Ativos

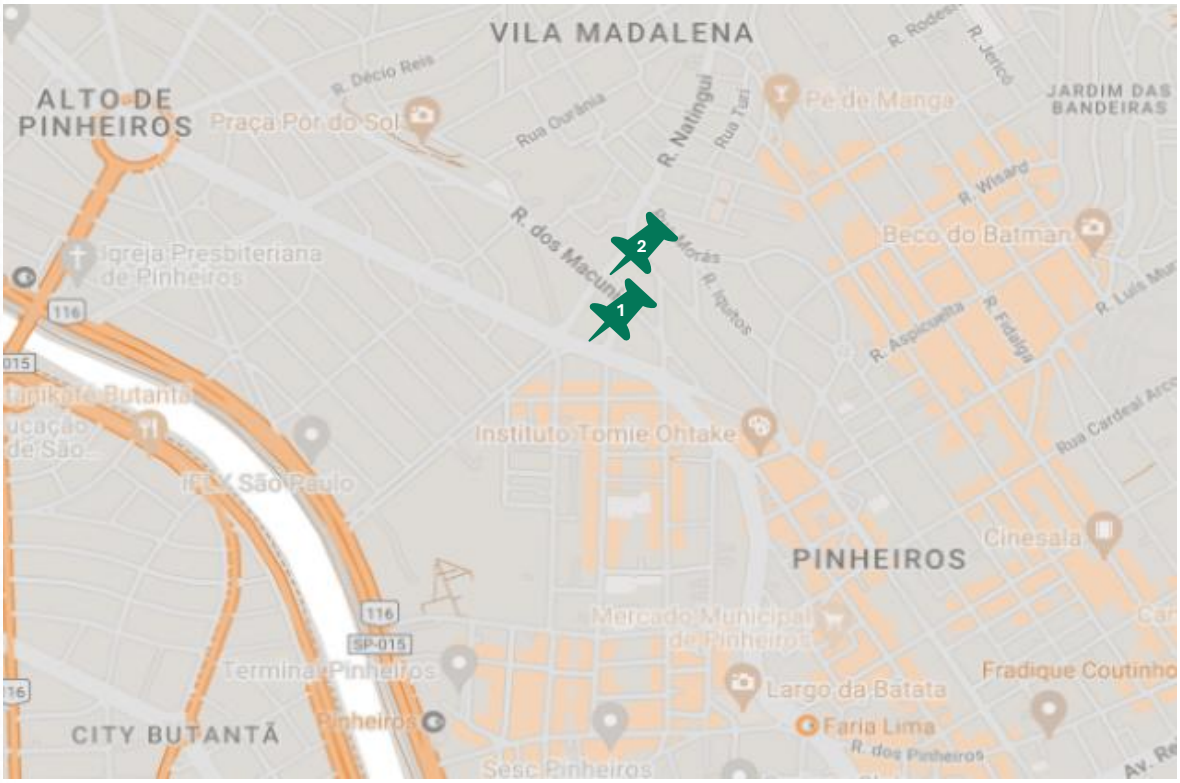
Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá
Avenida Pedroso de Morais, 1684

2. SPE Eucalipto
Rua dos Macunis, 364



Fonte: Google Earth

Ativos

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

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$ 85,5 milhões

Valor Integralizado: R$ 65,1 milhões

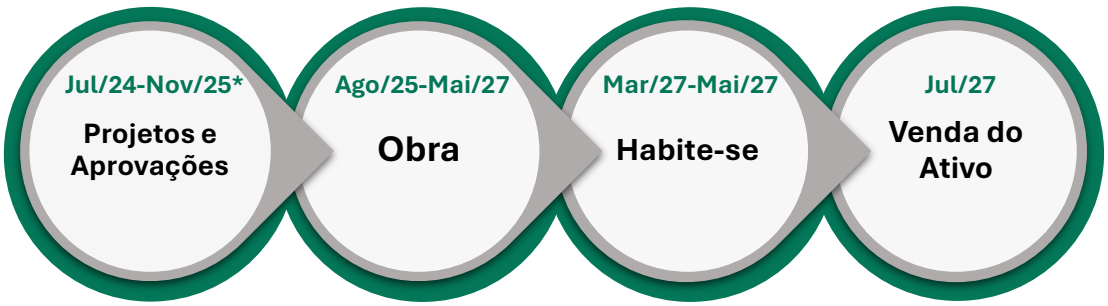
Valor A integralizar: R$ 20,4 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 54,6%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 40,3%

Medição de Obra Realizada: 40,7%

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



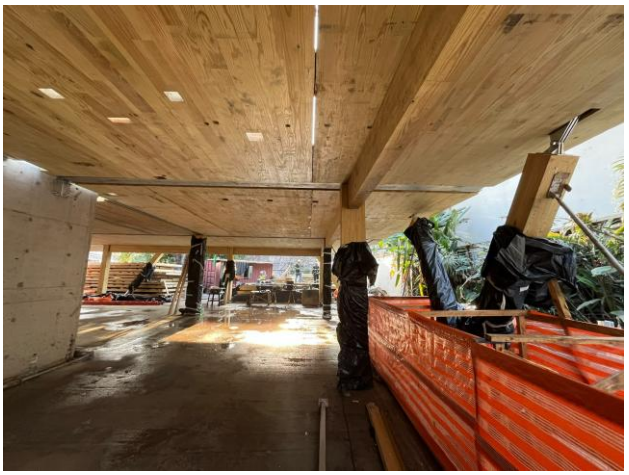
Montagem das armaduras de aço da estrutura do core - Torre pedroso



Formas do 2º pavimento - Torre Ferreira



Posicionamento de vigas e pilares de madeira - Torre Ferreira



Vista inferior lajes de madeira e porticos de madeira - Torre Ferreira

Ativos

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

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$ 59,5 milhões

Valor Integralizado: R$ 54,7 milhões

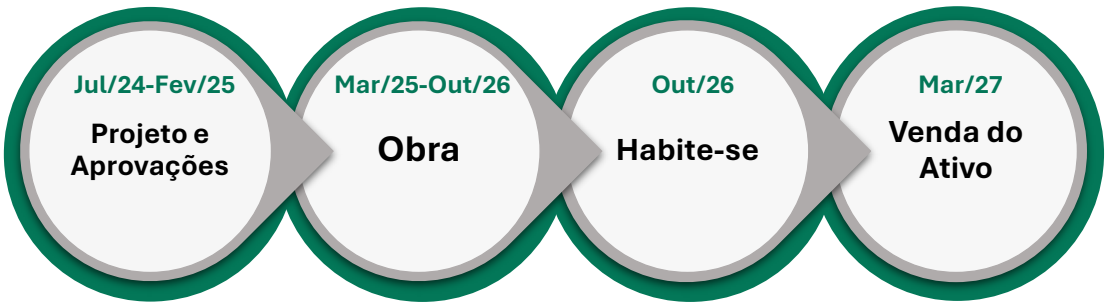
Valor A integralizar: R$ 4,8 milhões

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

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

Medição de Obra Realizada: 99,0%

Cronograma do Desenvolvimento [2]



Projeto Arquitetônico [2]



[2] Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

SPE Eucalipto



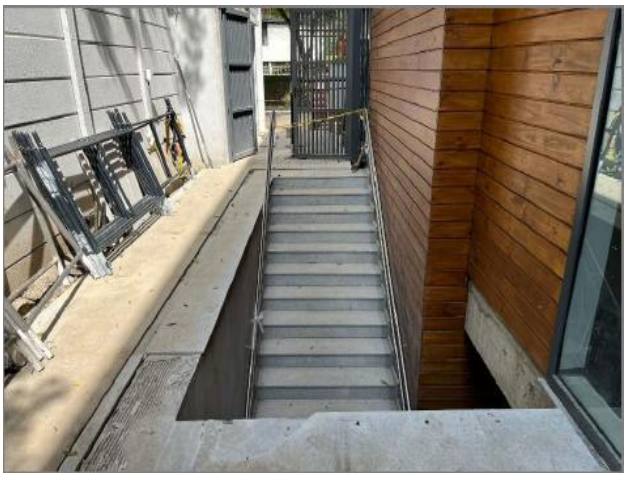
Vista Geral



Fachada lateral esquerda



Pingadeira de granito e plantios da floreira da entrada



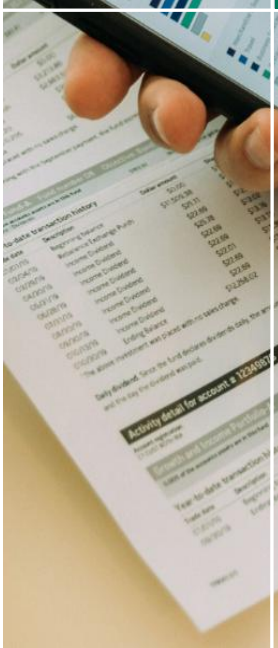
Revestimento e corrimão da escada do subsolo

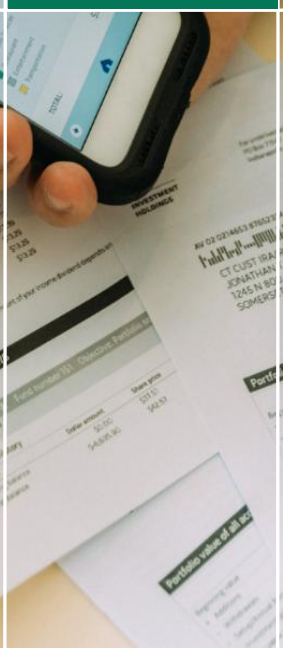
ENGEFORM

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.









Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos