

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Agosto / 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$ 166.072.394,36

Quantidade de Cotas[1]
116.686

Quantidade de Cotistas[1]
2.843

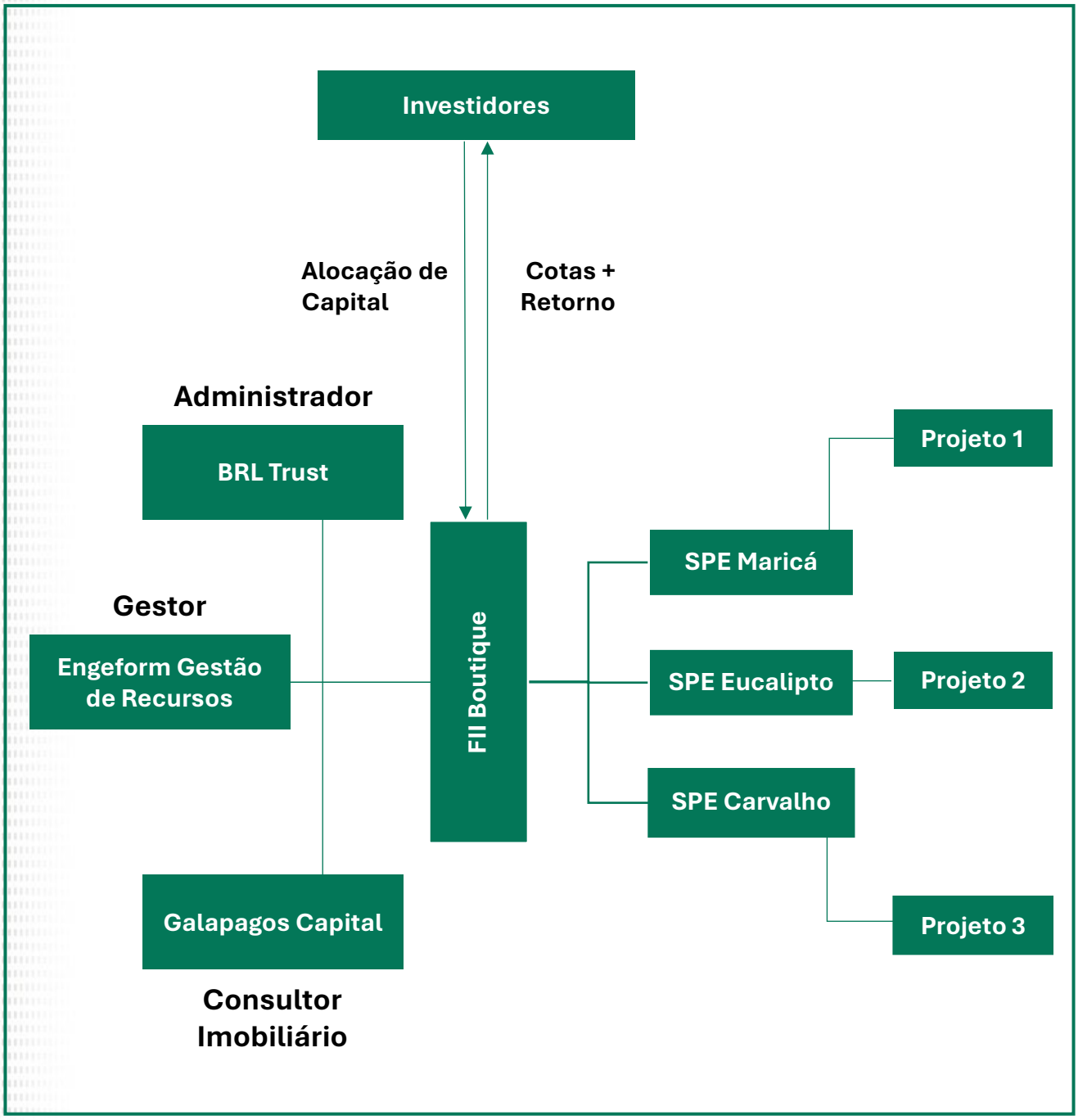
Valor da Cota Patrimonial[1]
R$ 1.423,24

Ticker na B3
EGDB11

Site
Clique aqui

[1] Data-base: 31/08/26

Estrutura do Fundo



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,

Durante o mês de agosto, os empreendimentos do portfólio avançaram em suas respectivas etapas de desenvolvimento. O projeto da SPE Maricá segue na fase de execução da estrutura, enquanto o da SPE Eucalipto aproxima-se da conclusão de sua obra. A gestão mantém o acompanhamento contínuo junto à construtora e à gerenciadora, com foco no cumprimento dos cronogramas e na entrega dos projetos dentro dos prazos revisados.

A SPE Maricá registrou avanço físico de 6,7% no mês, elevando o percentual acumulado para 34,8%. Na Torre Ferreira, o destaque foi o avanço do núcleo de concreto do primeiro pavimento, onde também foi realizada a montagem da estrutura de madeira. Na Torre Pedroso, o período contemplou a conclusão da fundação do subsolo e a concretagem integral do piso nessa área, além da conclusão da alvenaria do muro de divisa com o restaurante vizinho e do início de seu revestimento. Em relação aos processos de legalização, foram obtidas as aprovações dos projetos de combate a incêndio e de entrada de água e esgoto, com a solicitação de ligação de energia protocolada junto à concessionária correspondente.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico no mês foi de 2,8%, elevando o acumulado para 98,7%. No período, foram concluídos os caixilhos, as bancadas e as instalações hidráulicas, enquanto os serviços de paisagismo, decoração e revestimentos permanecem em execução. As atividades remanescentes estão concentradas predominantemente em serviços de acabamento de diferentes disciplinas, que permanecem sob acompanhamento da equipe técnica. No âmbito da legalização, o pedido de emissão do Habite-se foi protocolado e segue em análise pelos órgãos competentes. Na frente comercial, a gestão mantém contato próximo com o inquilino para alinhar os detalhes de sua entrada no espaço e assegurar uma transição organizada.

Data-base: 31/08/26

Carteira e Recursos

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

Composição da Carteira

	jun/26	jul/26	ago/26
SPE Maricá	58.595.197	104.789.303	104.789.303
SPE Eucalipto	53.715.798	87.421.710	87.421.710
Valores a Pagar	-171.239	-29.476.940	-26.458.872
Valores a Receber	18.015	14.484	11.928
Disponibilidades de Caixa	360.032	369.346	308.326
Patrimônio Líquido	112.517.803	163.117.903	166.072.394

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R$ 127,6 Milhões

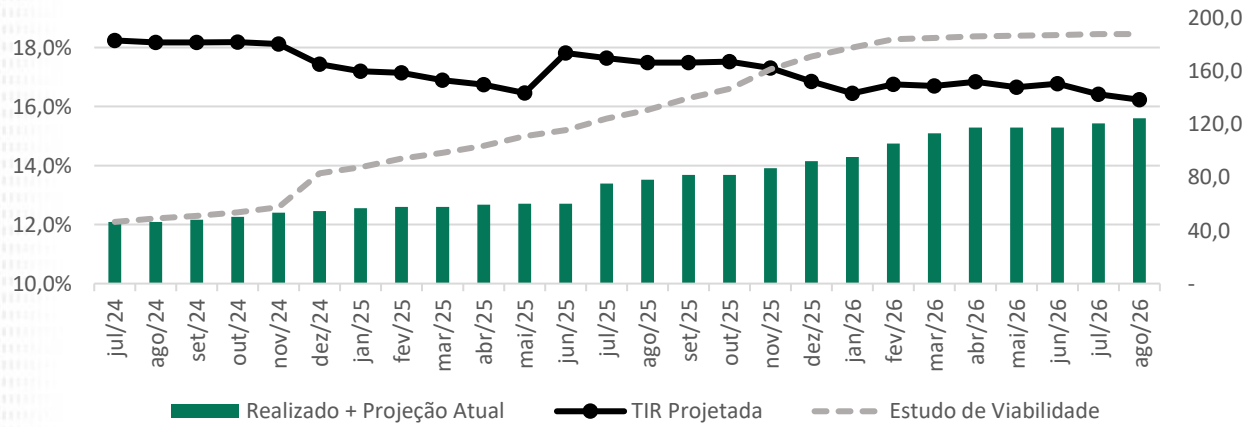
67,1% do Projetado

Total a Integralizar*

R$ 62,4 Milhões

32,9% do Projetado

Aportes Acumulados (R$ milhões) e TIR Projetada*



*Considera compromisso de capital | * TIR Real

Data-base: 31/08/26

Ativos

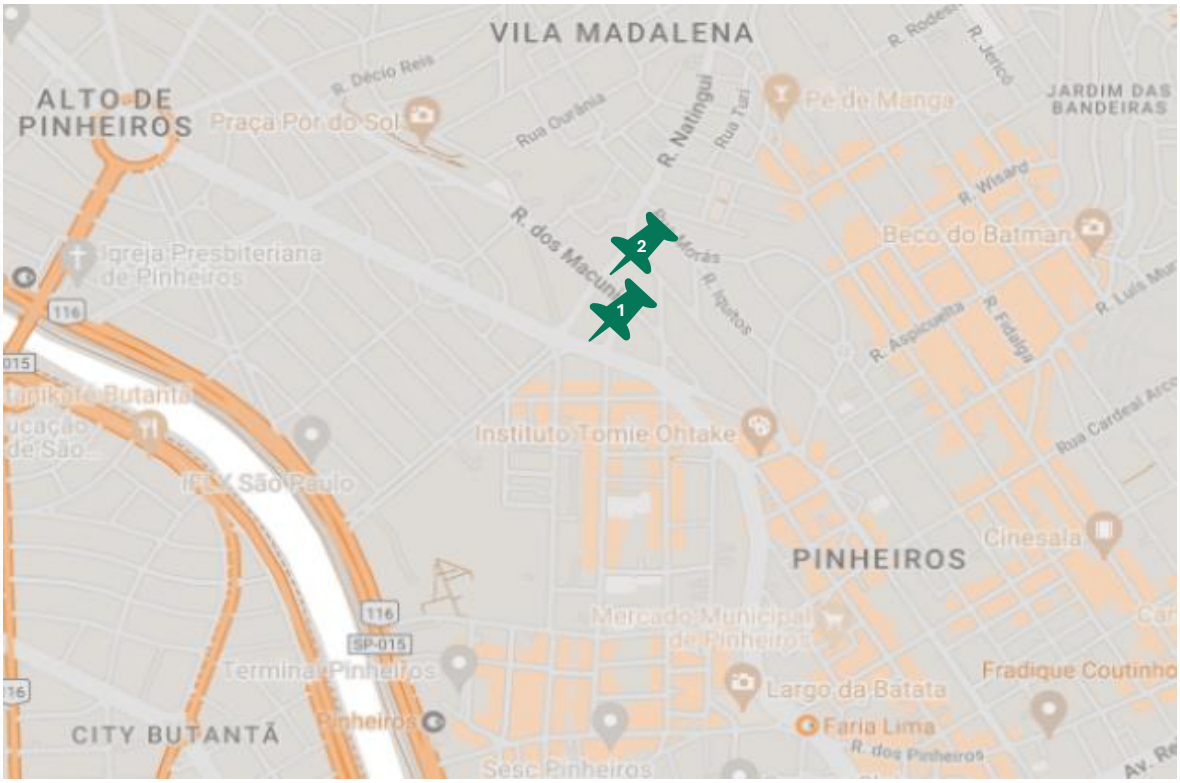
Localização



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$ 64,1 milhões

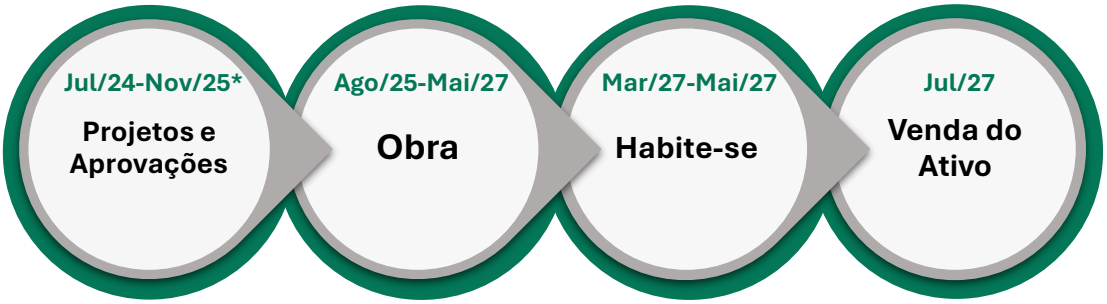
Valor A integralizar: R$ 21,4 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 46,2%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 34,8%

Medição de Obra Realizada: 34,8%

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.

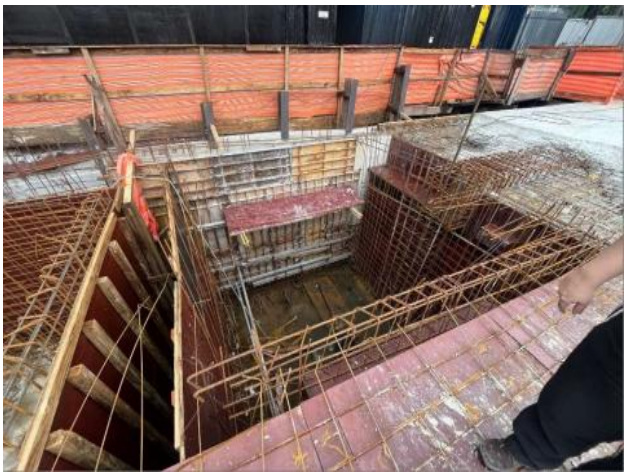
Fotos Obras

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

SPE Maricá



Armação de laje do térreo - Torre Pedroso



Armação reservatório - Torre Pedroso



Posicionamento de lajes - Torre Ferreira



Vista lateral da estrutura 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

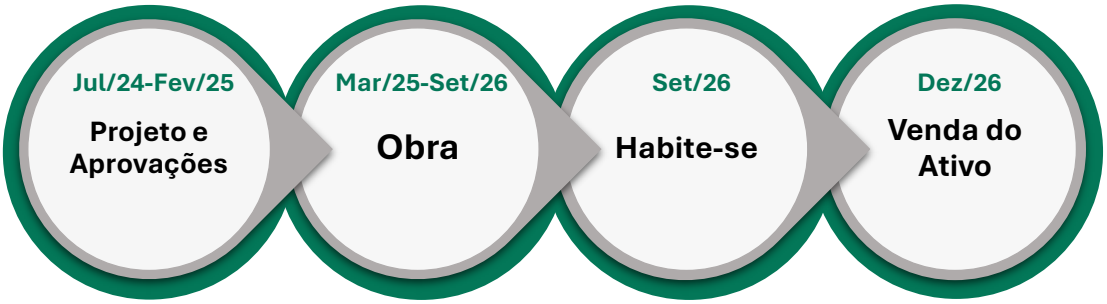
Valor A integralizar: R$ 4,8 milhões

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

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

Medição de Obra Realizada: 98,7%

Cronograma do Desenvolvimento [2]



Projeto Arquitetônico [2]





[2] Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM
GESTÃO DE RECURSOS

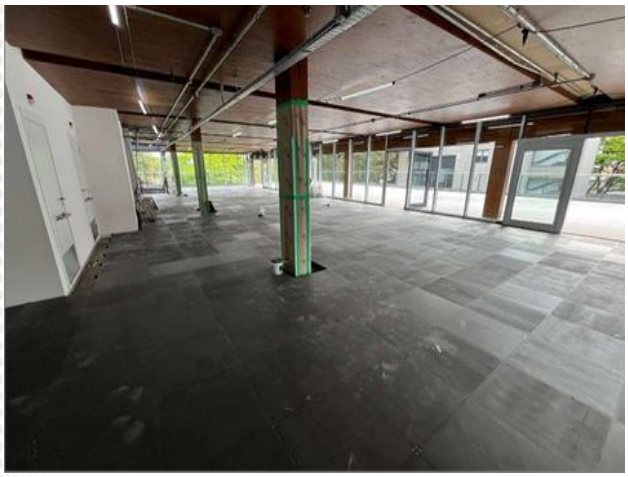
SPE Eucalipto



Fachada frontal



Estruturação para instalação de ACM da fachada



Piso elevado interno



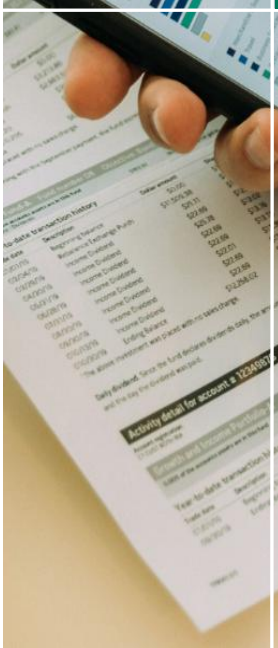
Pavimentação, acessibilidade e paisagismo

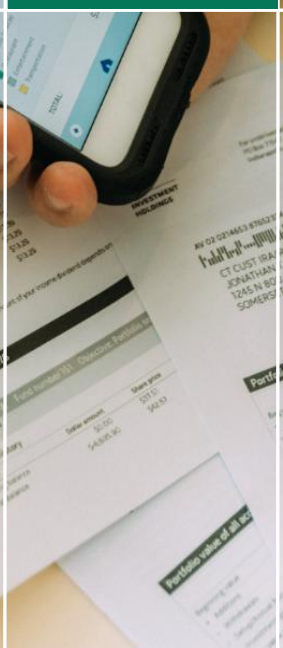
ENGEFORM

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