

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Maio / 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\$ 109.431.634,84

Quantidade de Cotas¹

108.759

Quantidade de Cotistas¹

2.808

Valor da Cota Patrimonial¹

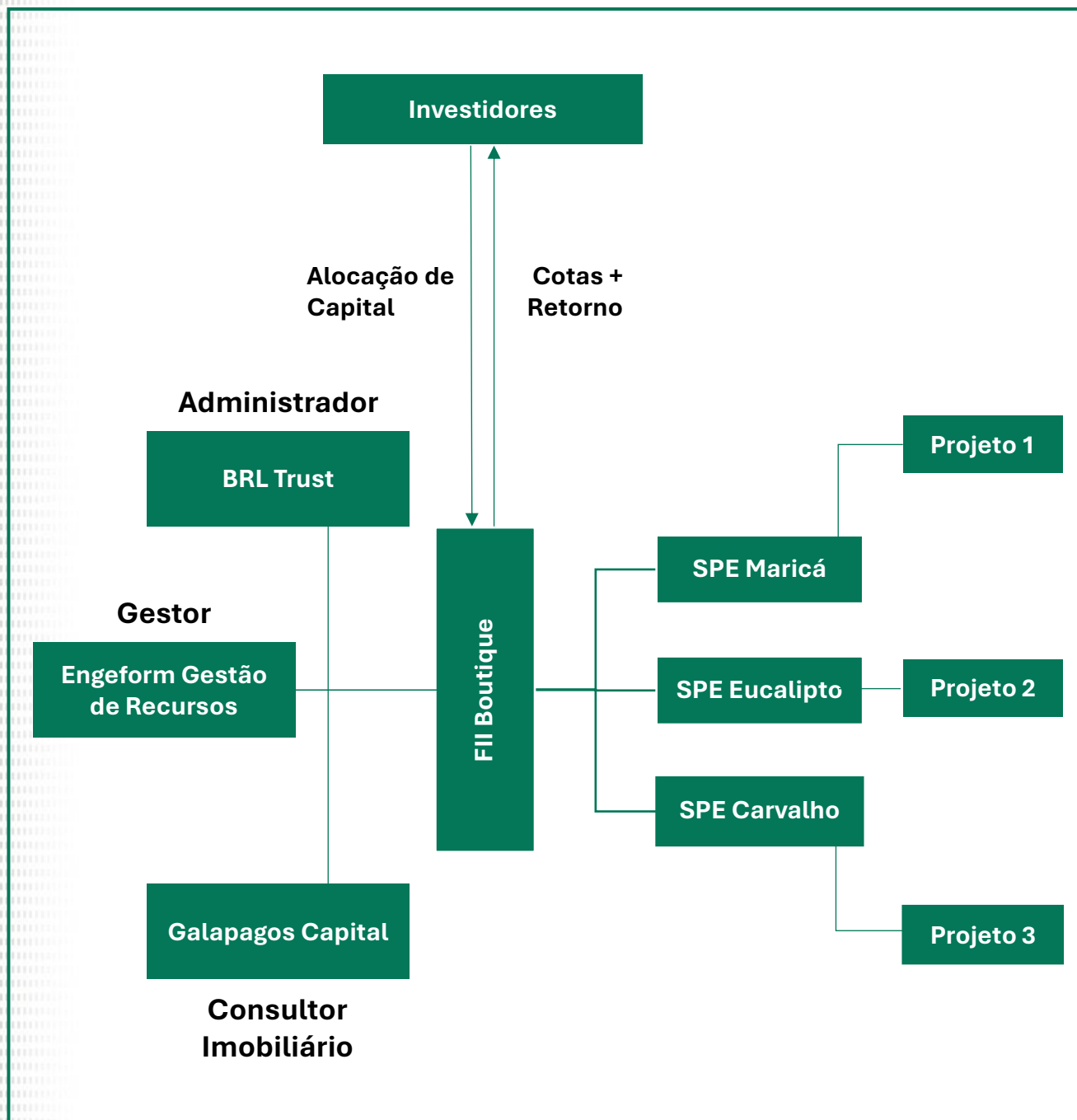
R\$ 1.006,18

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 29/05/26

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 maio, os ativos do portfólio seguiram com a execução de suas etapas construtivas, registrando oscilações pontuais de ritmo em relação ao planejamento vigente. A gestão segue realizando um acompanhamento rigoroso junto à construtora, visando a aderência ao cronograma e à mitigação de impactos nos prazos de entrega. Paralelamente, o período foi marcado pelo avanço estratégico nas frentes comerciais e de desinvestimento, com a consolidação de marcos importantes para o fundo.

Na SPE Maricá, o avanço físico mensal foi de 3,6%, elevando o acumulado para 19,8%. Na Torre Ferreira, foram concluídos o piso de concreto do subsolo, a concretagem dos pilares, o preparo de armação e forma da laje do térreo, além da conclusão das instalações de piso. Na Torre Pedroso, os blocos do subsolo entraram em fase final de execução e cerca de metade das estacas para o muro de divisa foram finalizadas, consolidando o avanço das frentes de fundação e preparando o canteiro para as próximas etapas estruturais.

Na SPE Eucalipto, o avanço físico mensal foi de 10,6%, elevando o acumulado para 86,3%. As atividades do período contemplam o andamento das instalações elétricas no talude, fechamento de quadros e infraestrutura de piso da circulação da área externa. Nas frentes de acabamento, avançaram as vedações internas e externas, a argamassa projetada no muro de divisa e as esquadrias de alumínio da fachada, além do início do paisagismo e da retomada das atividades dos elevadores, evidenciando o avanço rumo às etapas finais.

Em relação à SPE Carvalho, a gestão concluiu a alienação da participação societária pelo valor de R\$ 10,8 milhões, frente aos R\$ 8,9 milhões integralizados desde o início do fundo. A operação encerra um processo conduzido com cautela nos últimos meses, consolidando a transação dentro dos parâmetros de segurança e rentabilidade estabelecidos para o desinvestimento do ativo, em linha com a estratégia de portfólio do fundo.

No âmbito comercial, a gestão concluiu as tratativas para a locação do edifício na Rua dos Macunis, com a assinatura do contrato com o Banco Neon. A formalização representa um marco importante para o ativo, garantindo uma ocupação estratégica que amplia a previsibilidade de receitas e a solidez da carteira, além de reforçar a atratividade do empreendimento.

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	mar/26	abr/26	mai/26
SPE Maricá	53.095.197	53.095.197	54.095.197
SPE Eucalipto	45.715.798	45.715.798	48.715.798
SPE Carvalho	8.901.000	8.901.000	0
Valores a Pagar	-181.421	-175.378	-173.006
Valores a Receber	11.145	10.273	20.611
Disponibilidades de Caixa	269.043	90.297	6.773.035
Patrimônio Líquido	107.810.761	107.637.187	109.431.635

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 117,5 Milhões

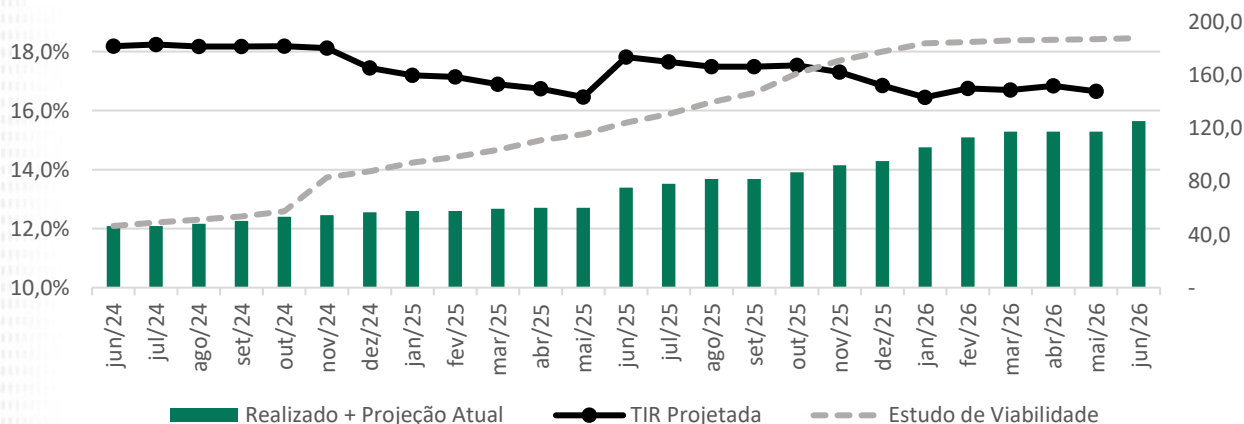
61,8% do Projetado

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: 29/05/26

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

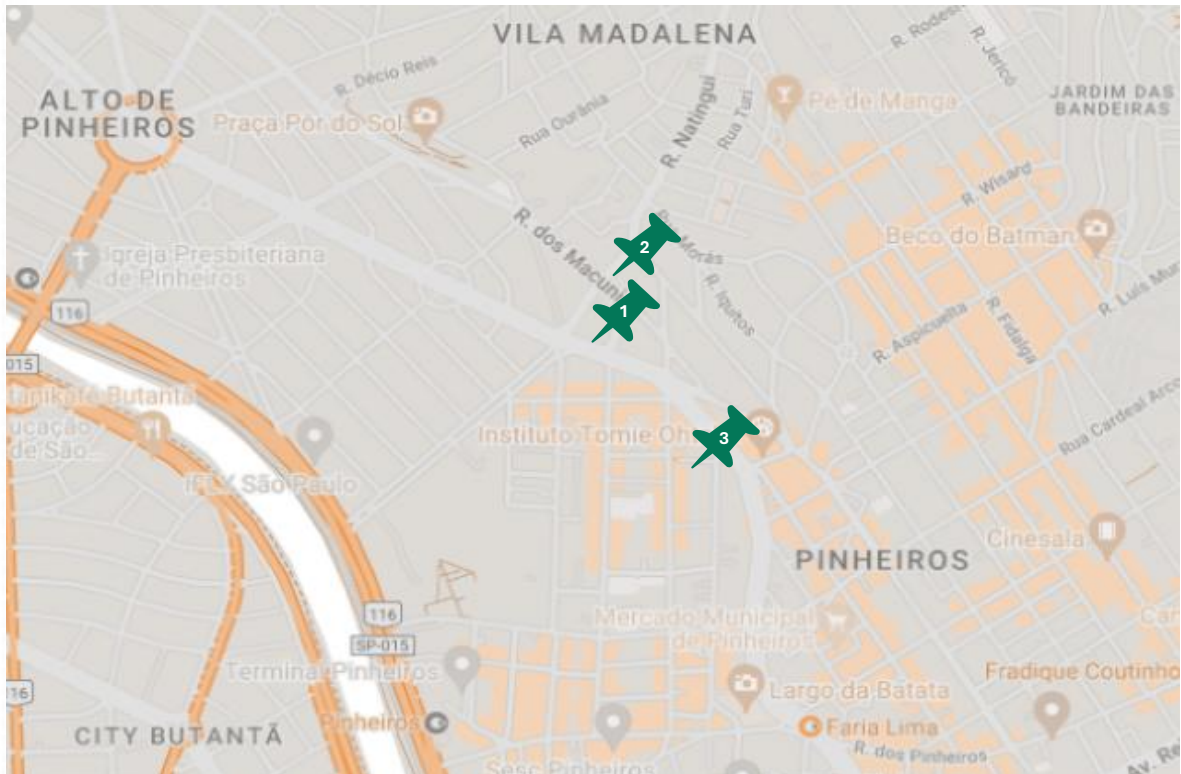
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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

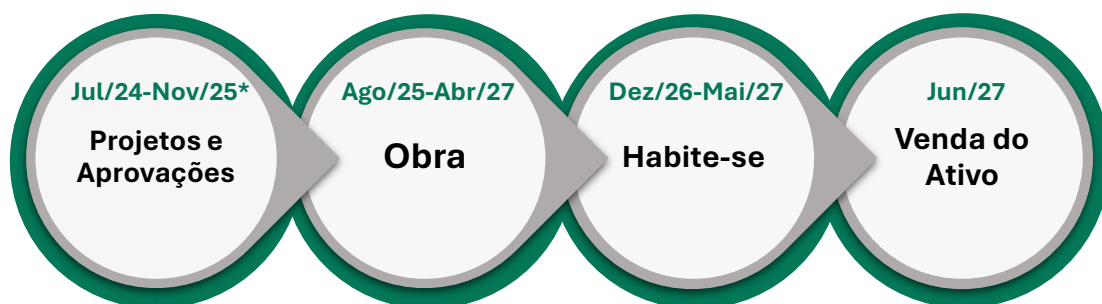
Valor A integralizar: R\$ 36,4 milhões

Evolução de Obra Prevista (baseline): 21,0%

Evolução de Obra Prevista (replanejado): 24,7%

Medição de Obra Realizada: 19,8%

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



Visão geral - Torre Pedroso



Bloco de fundação - Torre Pedroso



Forma e travamentos do core do elevador - Torre Ferreira



Armação e forma de pilares
- 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\$ 53,4 milhões

Valor Integralizado: R\$ 48,7 milhões

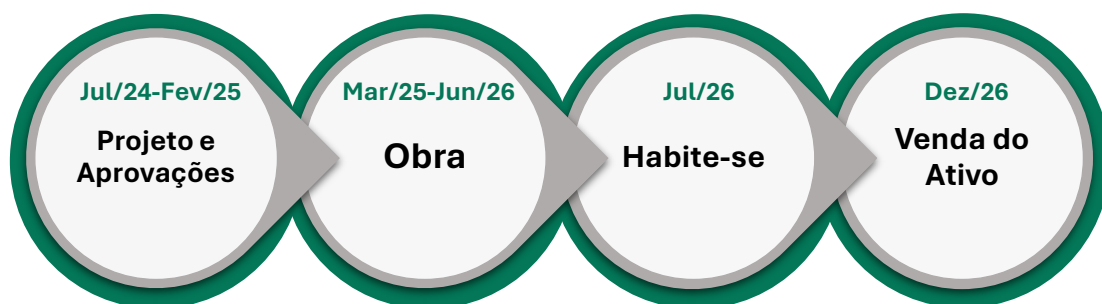
Valor A integralizar: R\$ 4,7 milhões

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

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

Medição de Obra Realizada: 86,3%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Fotos Obras

ENGEFORM

GESTÃO DE
RECURSOS

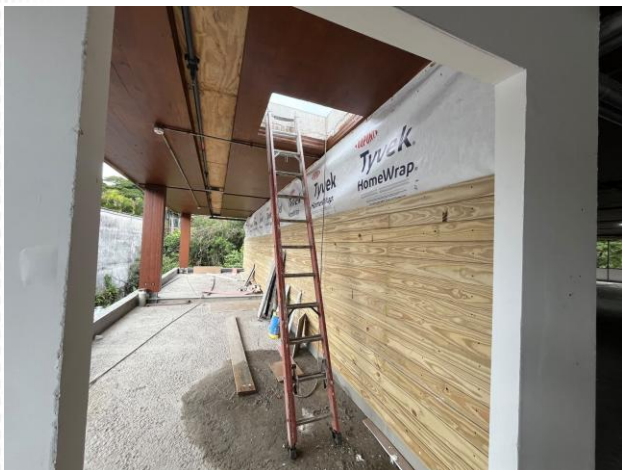
SPE Eucalipto



Fachada frontal



Impermeabilização do terraço



Pintura estrutural de madeira e
siding da área técnica



Impermeabilização da
área externa

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.

