

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Dezembro / 2024

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\$ 48.804.767,81

Quantidade de Cotas¹

56.396

Quantidade de Cotistas¹

1.642

Valor da Cota Patrimonial¹

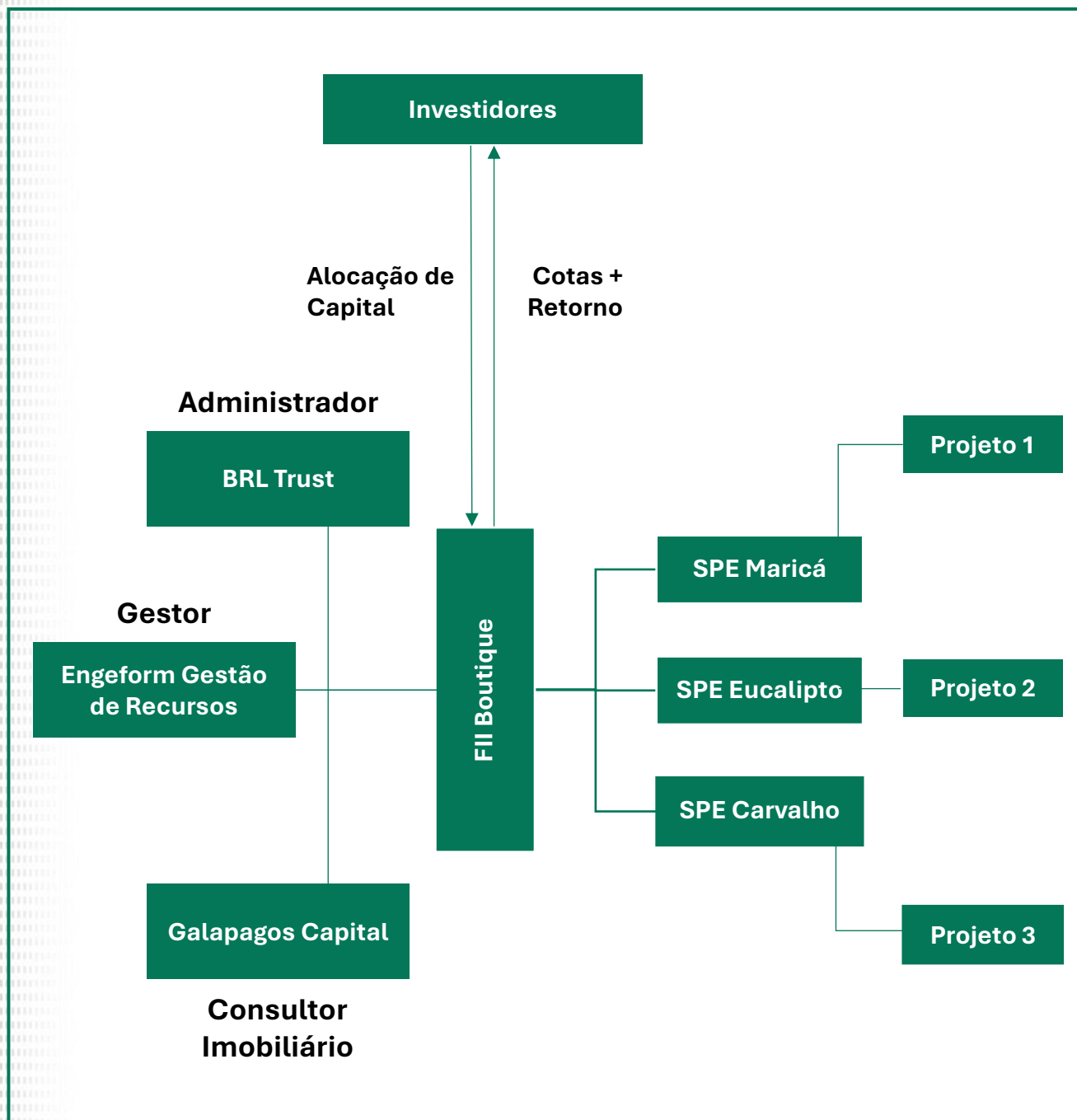
R\$ 865,39

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 31/12/24

Estrutura do Fundo



Tese de Investimento

Tese

Desenvolvimento Imobiliário

Compra integral de SPEs para viabilizar a incorporação de empreendimentos corporativos **Boutique Offices**, visando a venda após a conclusão dos imóveis.

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,

No mês de dezembro, deram-se continuidade aos processos para atendimento das exigências legais em busca do desenvolvimento dos empreendimentos, com vistas à aprovação dos projetos junto à Prefeitura de São Paulo (PMSP). Em relação a SPE Maricá, a previsão para a Torre localizada na Avenida Pedroso de Moraes é de que seu respectivo projeto seja aprovado entre os meses de janeiro e fevereiro. Nesse período, será paga parte da última parcela referente aos terrenos. Já a Torre situada na Rua Ferreira de Araújo tem previsão de aprovação do projeto para o final do primeiro trimestre de 2025.

No que se refere ao empreendimento localizado na Rua dos Macunis, o processo de aprovação encontra-se em sua fase final, com expectativa de emissão do Alvará de Execução em janeiro, o que permitirá o início integral das obras. Com a reprogramação da data de aprovação, o planejamento contempla a entrega do imóvel no início de 2026, alinhando-se ao cronograma dos demais ativos do portfólio do fundo. Essas alterações já estão incorporadas ao estudo de viabilidade do fundo e refletem nos resultados apresentados neste relatório.

O empreendimento localizado na Rua Padre de Carvalho segue em processo de adequação dos projetos arquitetônicos pelas respectivas equipes de arquitetura e engenharia, mantendo o cronograma inicial previsto.

Destaques

TIR esperada

18,2% a.a.
Real

Carteira de Ativos

**3 SPEs (Desenvolvimento de
Boutique Offices)**

Capital Compromissado

R\$ 190 milhões

ABL Total Estimada

10 mil m²

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	out/24	nov/24	dez/24
Participação SPE Maricá	16.395.197	16.395.197	16.395.197
Participação SPE Eucalipto	24.465.798	24.465.798	24.465.798
Participação SPE Carvalho	4.801.000	5.901.000	7.901.000
Valores a Pagar	- 80.352	- 67.078	- 74.842
Valores a Receber	2.278	1.196	278
Disponibilidades de Caixa	131.493	130.839	117.236
Patrimônio Líquido	45.715.414	46.826.952	48.804.767

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 56,6 Milhões

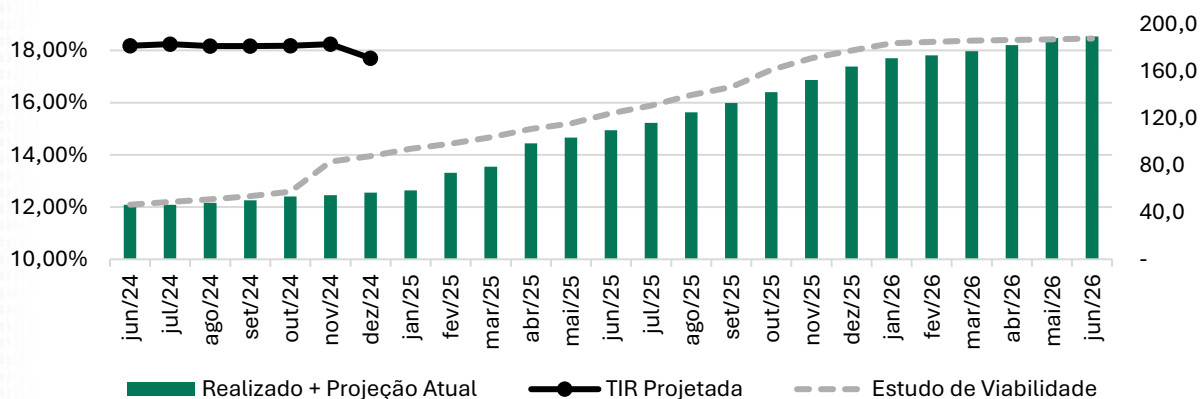
30,0% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 132,1 Milhões

70,0% do Projetado

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



*Sujeito a alterações | * TIR Real

Data-base: 31/12/24

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

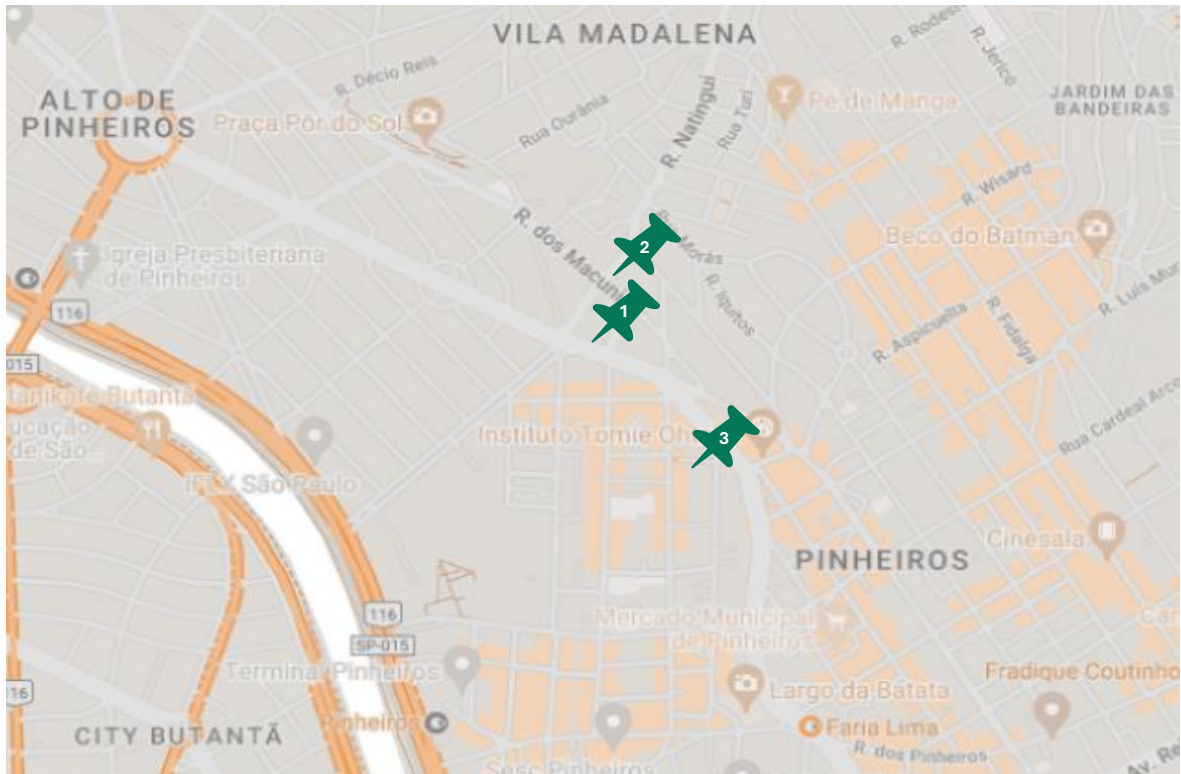
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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\$ 85,5 milhões

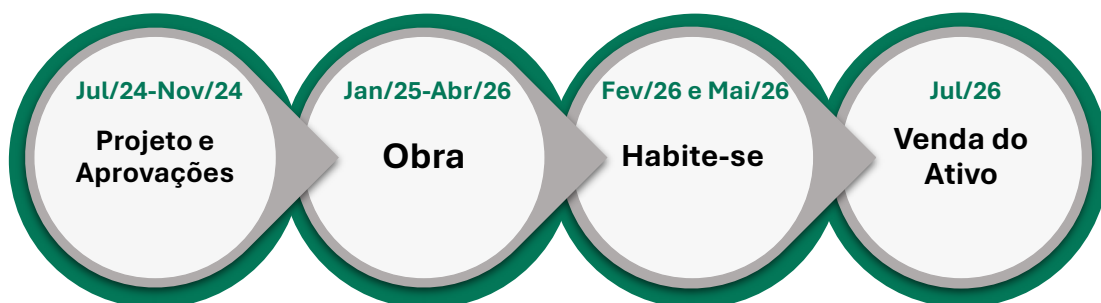
Valor Integralizado: R\$ 16,4 milhões

Valor A integralizar: R\$ 69,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Ativos

SPE Eucalipto

Informações Gerais ²

Área do Terreno: 1,8 mil m²

Área Privativa: 3,0 mil m²

Área Construída: 3,9 mil m²

Laje Tipo: 1,0 mil m²

Comercialização: Disponível

Exposição Total: R\$ 53,3 milhões

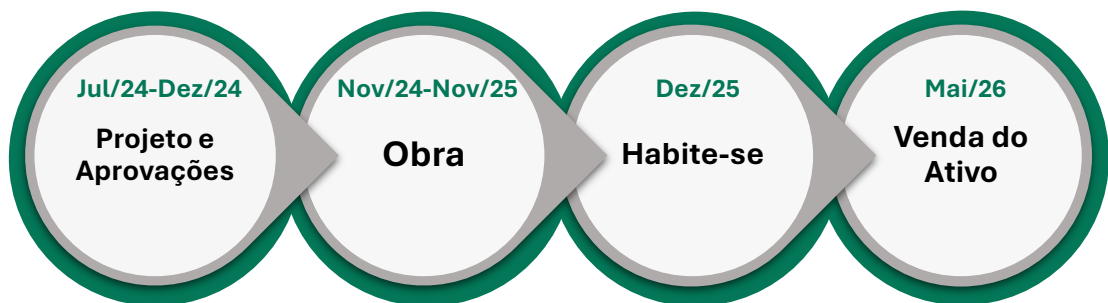
Valor Integralizado: R\$ 24,5 milhões

Valor A integralizar: R\$ 29,0 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

Ativos

SPE Carvalho

Informações Gerais ²

Área do Terreno: 0,9 mil m²

Área Privativa: 2,3 mil m²

Área Construída: 3,4 mil m²

Laje Tipo: 0,8 mil m²

Comercialização: Disponível

Exposição Total: R\$ 36,8 milhões

Valor Integralizado: R\$ 7,9 milhões

Valor A integralizar: R\$ 28,9 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Sujeito a alterações

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.

