

The background of the entire page is a photograph of a modern interior space. It features a ceiling and walls made of light-colored wood, with prominent wooden beams. Large windows with horizontal blinds are visible on the right and bottom, letting in natural light. The overall aesthetic is warm and minimalist.

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Janeiro / 2025

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\$ 49.725.867,08

Quantidade de Cotas¹

57.335

Quantidade de Cotistas¹

1.642

Valor da Cota Patrimonial¹

R\$ 867,28

Ticker na B3

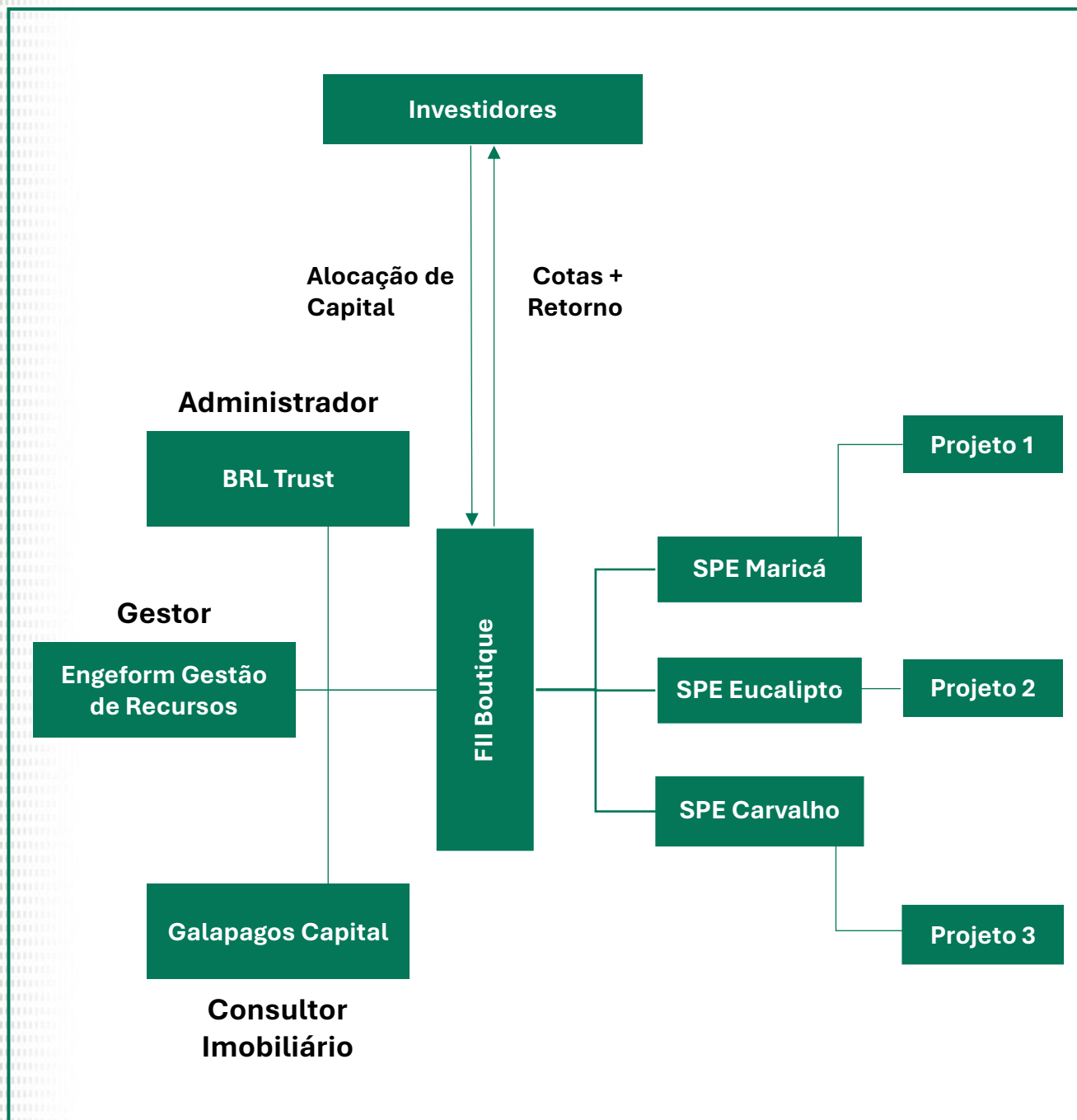
EGDB11

Site

[Clique aqui](#)

¹ Data-base: 31/01/25

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,

Neste mês de janeiro, foi proferida pela Justiça, em ação movida pelo Ministério Público, uma liminar que suspendeu a última alteração do mapa de zoneamento, a qual incluiu um dos terrenos da SPE Maricá, localizado na Av. Pedroso (ASBZ). Isto fez com que a Prefeitura ficasse impedida de conceder alvarás para projetos baseados neste mapa, o que resultou no atraso nos trâmites de aprovação. Contudo, esta liminar foi revista no final do mês pela Justiça e restabeleceu o zoneamento da última alteração no local dos terrenos.

Além disso, a Prefeitura paralisou o trabalho presencial, devido a uma interdição no Edifício Martinelli por conta de problemas de vazamento na rede de esgoto. Com isso, houve prejuízo de agendas relacionadas à análise de projetos. Assim que o trabalho presencial for retomado, a expectativa é de aprovação do projeto da SPE Eucalipto.

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

Carteira de Ativos

3 SPEs focadas no Desenvolvimento de empreendimentos *Boutique Offices*

Capital Compromissado

R\$ 190 milhões

ABL Total Estimada

10 mil m²

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	nov/24	dez/24	jan/25
Participação SPE Maricá	16.395.197	16.395.197	16.595.197
Participação SPE Eucalipto	24.465.798	24.465.798	25.065.798
Participação SPE Carvalho	5.901.000	7.901.000	8.001.000
Valores a Pagar	- 67.078	- 74.842	-80.561,18
Valores a Receber	1.196	278	-
Disponibilidades de Caixa	130.839	117.236	144.433
Patrimônio Líquido	46.826.952	48.804.767	49.725.867

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 57,7 Milhões

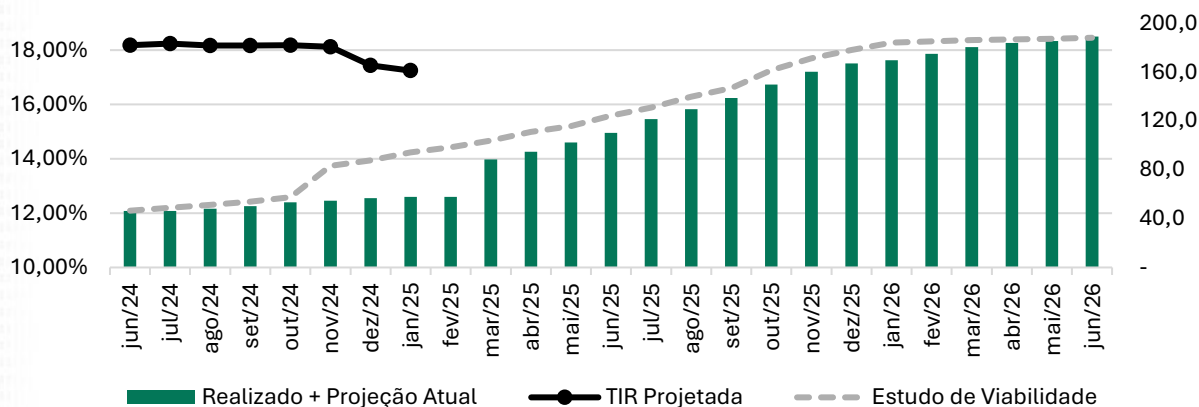
30,5% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 132,1 Milhões

69,5% do Projetado

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



*Sujeito a alterações | * TIR Real

Data-base: 31/01/25

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

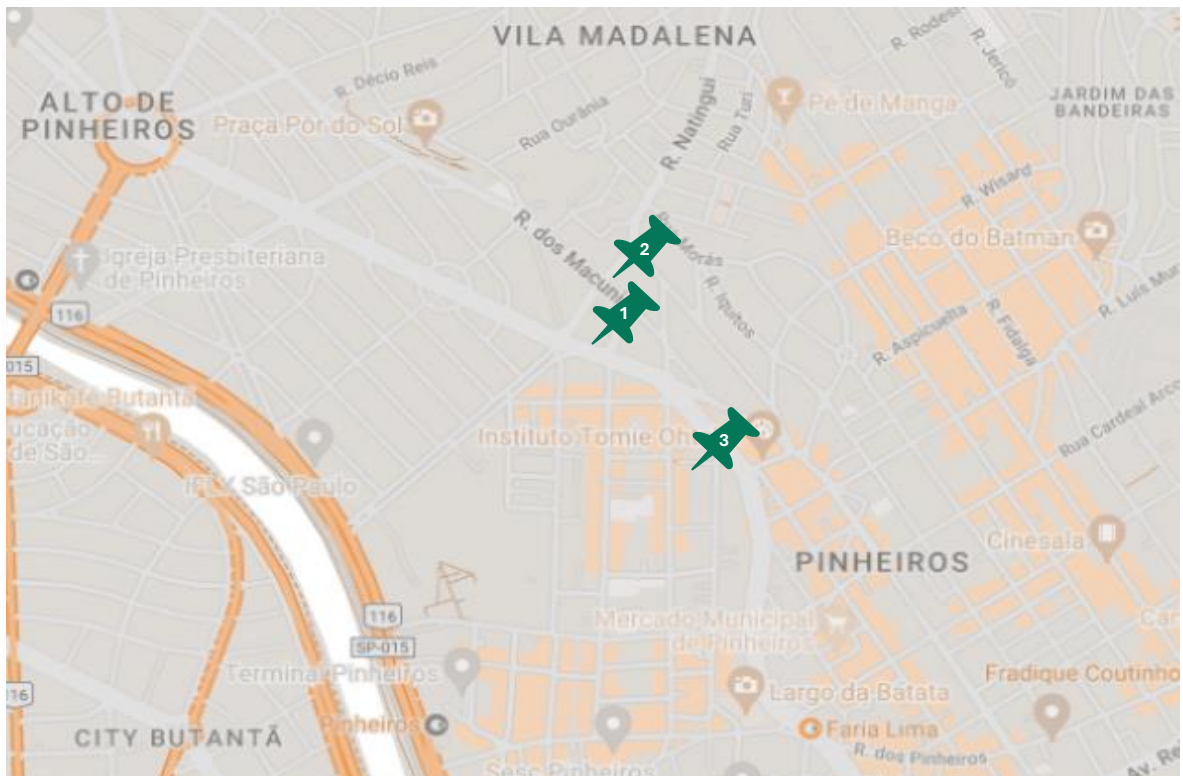
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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

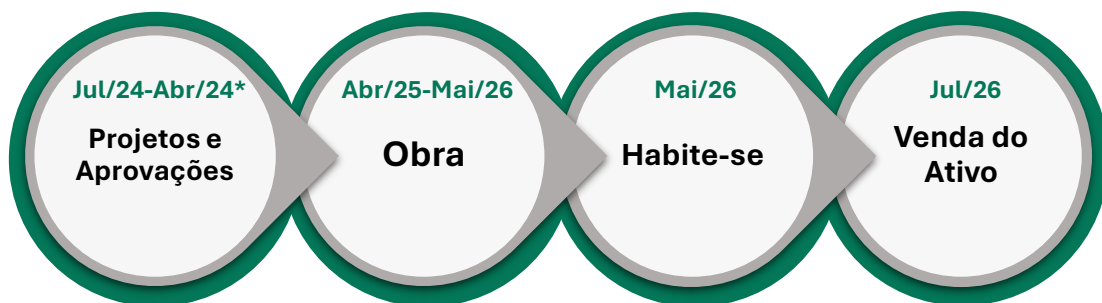
Valor Integralizado: R\$ 16,5 milhões

Valor A integralizar: R\$ 68,9 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

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.

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

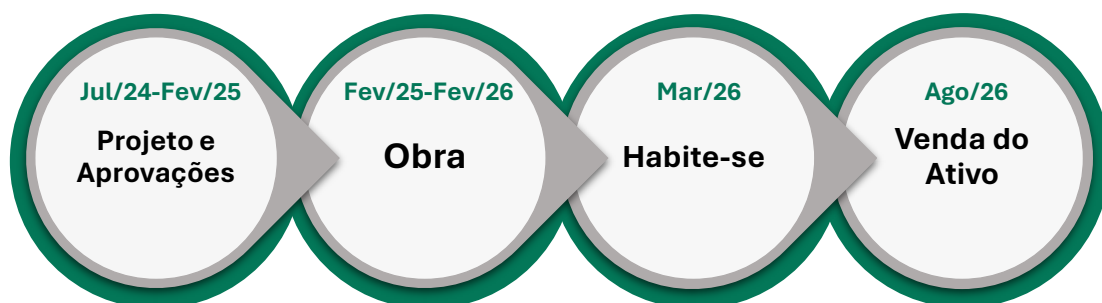
Valor Integralizado: R\$ 25,0 milhões

Valor A integralizar: R\$ 28,3 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\$ 8,1 milhões

Valor A integralizar: R\$ 28,7 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.

