

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 side, letting in natural light. The overall aesthetic is warm and minimalist.

# FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

---

## Relatório Gerencial Mensal

Agosto / 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 Líquido<sup>1</sup>**

R\$ 40.636.274

**Quantidade de Cotas<sup>1</sup>**

48.135

**Quantidade de Cotistas<sup>1</sup>**

1.813

**Valor da Cota Patrimonial<sup>1</sup>**

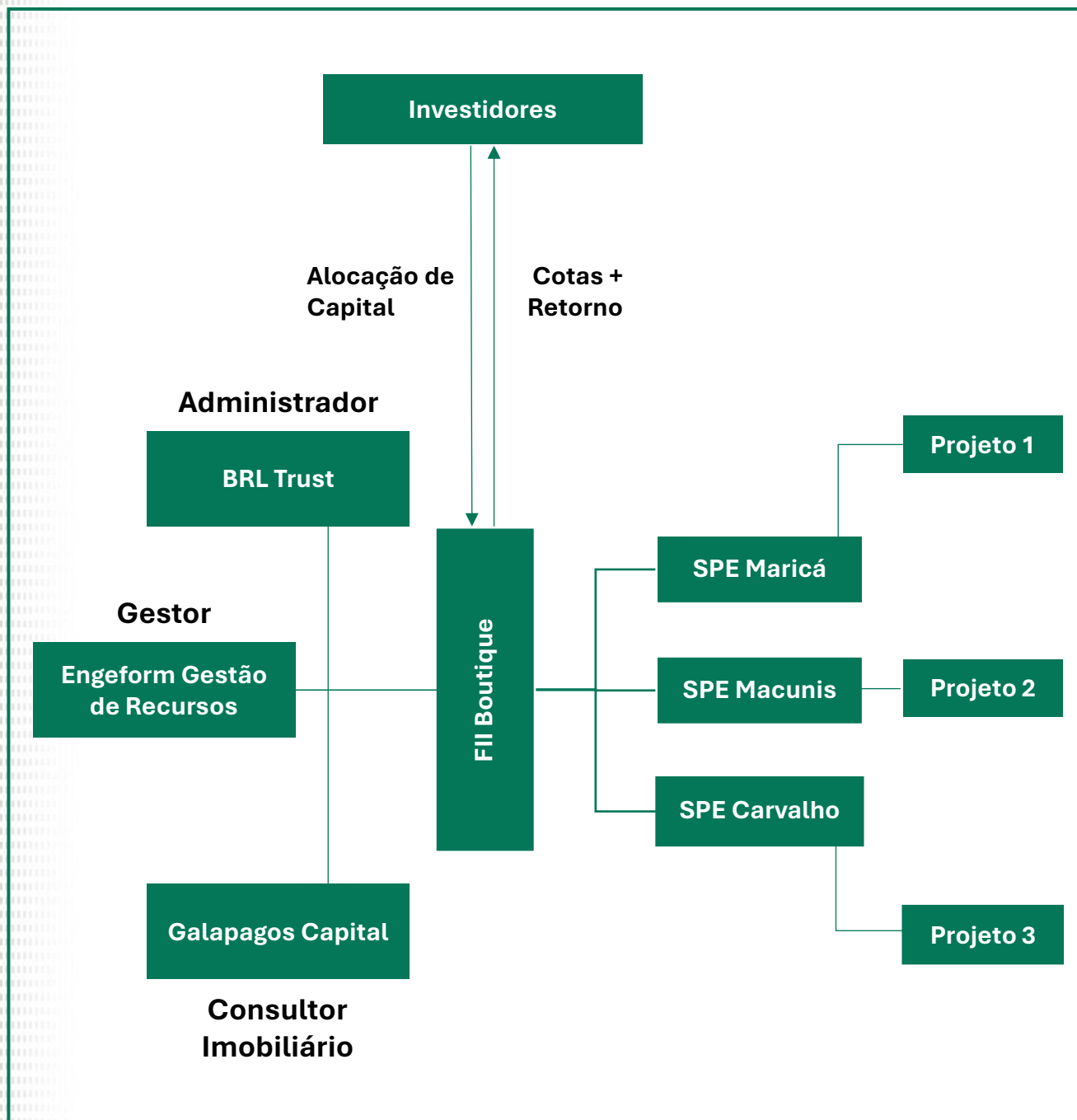
R\$ 844,21

**Ticker na B3**

EGDB11

**Site**[Clique aqui](#)<sup>1</sup> Data-base: 30/08/24

# Estrutura do Fundo



\* SPE Carvalho em fase de aquisição

# 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 concentrado majoritariamente em ativos com **contratos** de renda **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 agosto, foi concluída a due diligence do terceiro projeto presente no pipeline do Fundo, cujo procedimento de análise estava em fase avançada desde o encerramento da Oferta. Após a finalização desta etapa, o Fundo adquiriu a SPE Carvalho, por meio da SPE, foi realizado também o pagamento da primeira parcela referente à aquisição do terreno. O empreendimento a ser desenvolvido está localizado na Rua Padre de Carvalho, na região de Pinheiros.

Adicionalmente, houve avanços significativos nas aprovações dos demais empreendimentos em nosso portfólio. Foi protocolado na Prefeitura o processo final para a aprovação do projeto localizado na Rua Macunis, referente à SPE Eucalipto. O empreendimento situado na Avenida Pedroso de Moraes encontra-se em fase final do estudo preliminar.

Por fim, informamos que a próxima chamada de capital está prevista para ocorrer na segunda quinzena de setembro, com valores próximos às projeções anteriormente divulgadas.

## Destaques

### TIR alvo

**18,2% a.a.**  
Real

### Carteira de Ativos

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

### Capital Compromissado

**R\$ 190 milhões**

### ABL Total Estimada

**10 mil m<sup>2</sup>**

\*Sujeito a alterações  
Data-base: 30/08/24

# Carteira e Recursos

## Composição da Carteira

|                            | jun/24     | jul/24     | ago/24     |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Participação SPE Maricá    | 14.555.197 | 14.645.197 | 15.245.197 |
| Participação SPE Eucalipto | 22.195.798 | 22.615.798 | 22.815.798 |
| Participação SPE Carvalho  | -          | -          | 2.401.000  |
| Valores a Pagar            | - 231.780  | - 874.023  | - 67.502   |
| Valores a Receber          | -          | 6.036      | 4.783,78   |
| Disponibilidades de Caixa  | 2.440.743  | 1.705.305  | 236.997    |
| Patrimônio Líquido         | 38.959.958 | 38.098.313 | 40.636.274 |

## Chamadas de Capital

### Total Integralizado

**R\$ 48,1 Milhões**

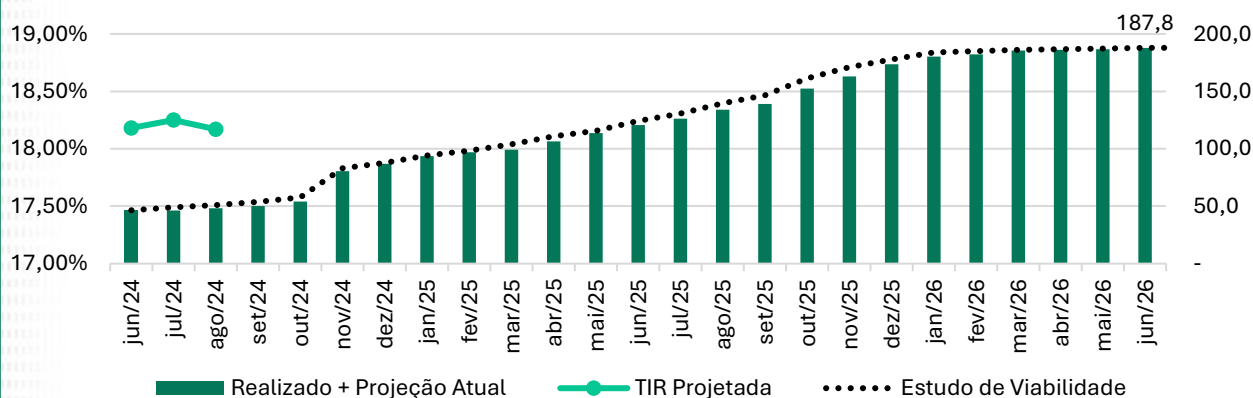
25,6% do Projetado

### Total a Integralizar\*

**R\$ 139,7 Milhões**

74,4% do Projetado

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



\*Sujeito a alterações | \* TIR Real

Data-base: 30/08/24

# 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 <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 2,6 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 4,8 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 6,6 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 1,0 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** BTS assinado

**Exposição Total:** R\$ 85,3 milhões

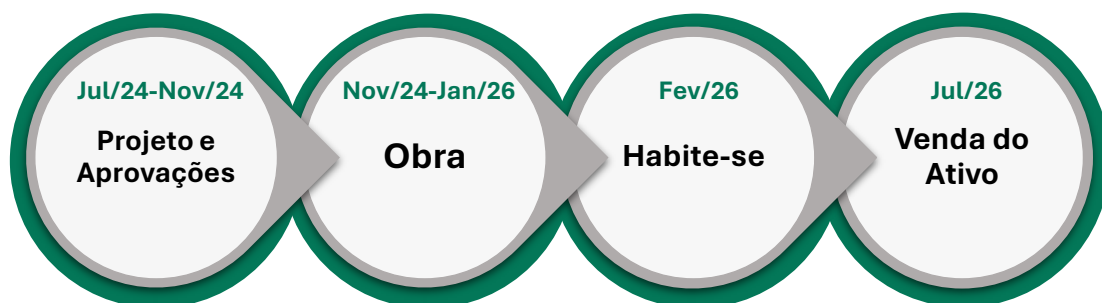
**Valor Integralizado:** R\$ 15,2 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 70,1 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 0%

**Medição de Obra Realizada:** 0%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> Estimativa/perspectiva sujeita a alterações

# Ativos

## SPE Eucalipto

### Informações Gerais <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 1,8 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 3,0 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 3,9 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 1,0 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** BTS em assinatura

**Exposição Total:** R\$ 53,2 milhões

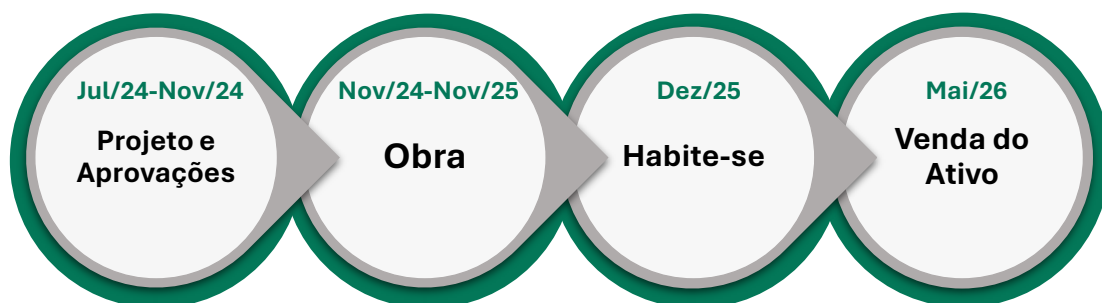
**Valor Integralizado:** R\$ 22,8 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 30,4 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 0%

**Medição de Obra Realizada:** 0%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> Estimativa/perspectiva sujeita a alterações

# Ativos

## SPE Eucalipto

### Informações Gerais <sup>2</sup>

**Área do Terreno:** 0,9 mil m<sup>2</sup>

**Área Privativa:** 2,3 mil m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 3,4 mil m<sup>2</sup>

**Laje Tipo:** 0,8 mil m<sup>2</sup>

**Comercialização:** Disponível

**Exposição Total:** R\$ 36,7 milhões

**Valor Integralizado:** R\$ 2,4 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 34,4 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 0%

**Medição de Obra Realizada:** 0%

### Cronograma do Desenvolvimento <sup>2</sup>



### Projeto Arquitetônico <sup>2</sup>



<sup>2</sup> Estimativa/perspectiva sujeita 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.

