

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. Large windows with horizontal blinds are visible on the right side, letting in natural light. The overall aesthetic is clean, bright, and natural.

FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

Relatório Gerencial Mensal

Julho / 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

2 SPEs

Patrimônio Líquido¹

R\$ 38.898.312

Quantidade de Cotas¹

46.334

Quantidade de Cotistas¹

1.671

Valor da Cota Patrimonial¹

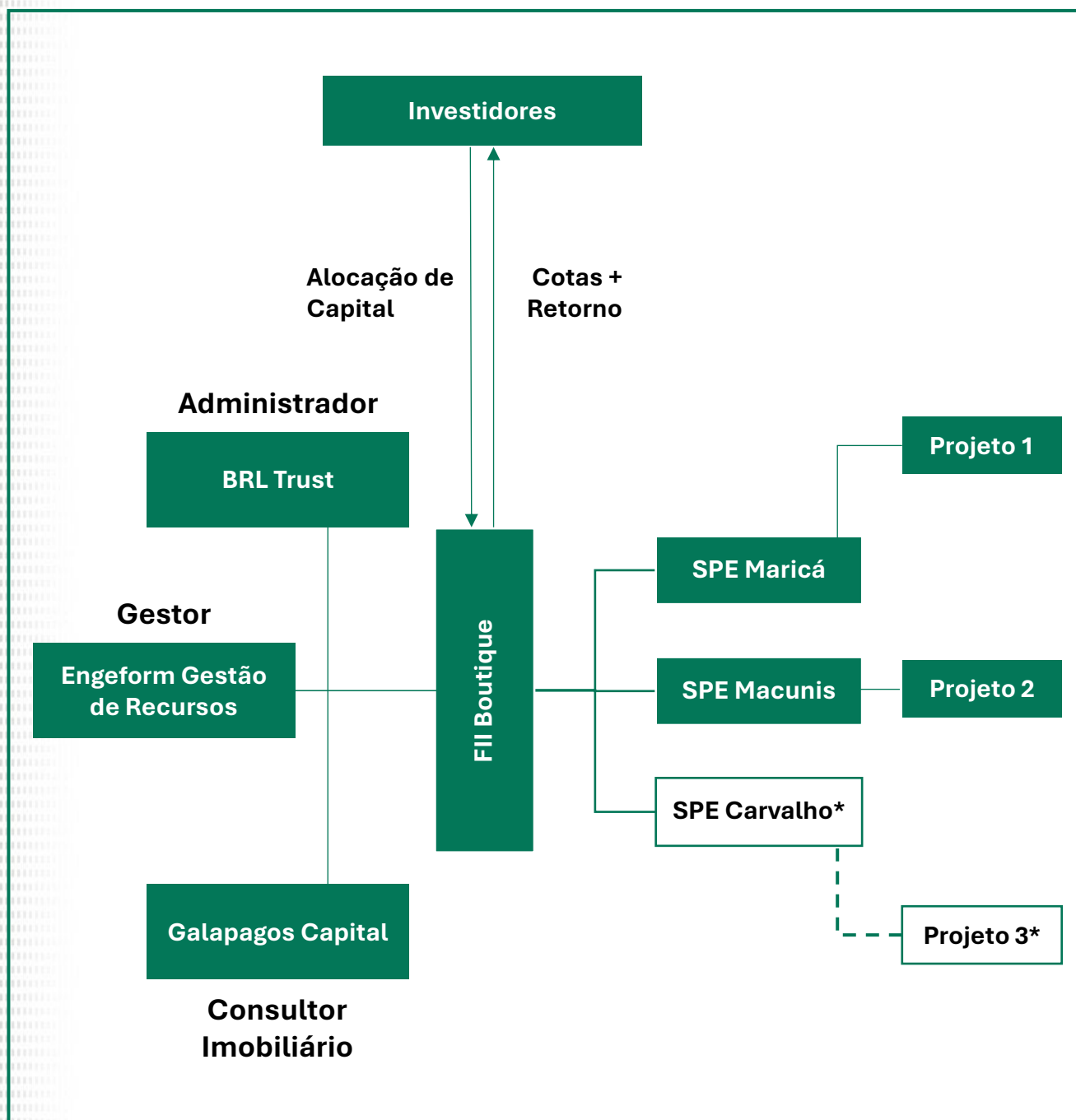
R\$ 839,52

Ticker na B3

EGDB11

Site[Clique aqui](#)¹ Data-base: 31/07/24

Estrutura do Fundo



* SPE Carvalho em fase de aquisição

Tese de Investimento

Tese

Desenvolvimento Imobiliário

Aquisição de SPEs para 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

Prezado(s) investidor(es),

É com satisfação que apresentamos o primeiro Relatório Gerencial do Fundo de Investimento Imobiliário de Desenvolvimento de Escritórios Boutique. Este relatório visa fornecer periodicamente as principais informações analíticas, operacionais e financeiras relativas aos ativos em carteira.

No mês de junho, foi concluída com sucesso a Oferta Pública destinada à captação dos recursos necessários para o desenvolvimento imobiliário dos Escritórios Boutique, via 3 SPEs. O montante total captado foi de R\$ 190 milhões, que será alocado por meio de chamadas de capital com frequência mensal média.

Ainda no mês de junho, foram realizadas as primeiras chamadas de capital, que totalizaram R\$ 46,3 milhões em aportes. Esses recursos foram utilizados para arcar com os custos de estruturação do Fundo, bem como para a aquisição dos terrenos relacionados ao projeto Eucalipto e parte do terreno da Maricá, ambos através das respectivas SPEs. A aquisição da SPE Carvalho e o pagamento da primeira parcela do terreno estão previstos para ocorrer no final do próximo mês, após finalização da *Due Diligence*, sem qualquer impacto no cronograma inicial.

A próxima chamada de capital está projetada para o final de agosto.

Destaques

TIR alvo

18,2% a.a.
Real

Carteira de Ativos

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

Capital Compromissado

R\$ 190 milhões

ABL Total Estimada

10 mil m²

*Sujeito a alterações
Data-base: 31/07/24

Carteira e Recursos

Composição da Carteira

	jun/24	jul/24
SPE Maricá	14.555.197	14.645.197
SPE Eucalipto	22.195.798	22.615.798
SPE Carvalho	-	-
Valores a Pagar	-	74.023
Valores a Receber	-	6.036
Disponibilidades de Caixa	2.440.743	1.705.305
Patrimônio Líquido	38.959.958	38.898.313

Chamadas de Capital

Total Integralizado

R\$ 46,3 Milhões

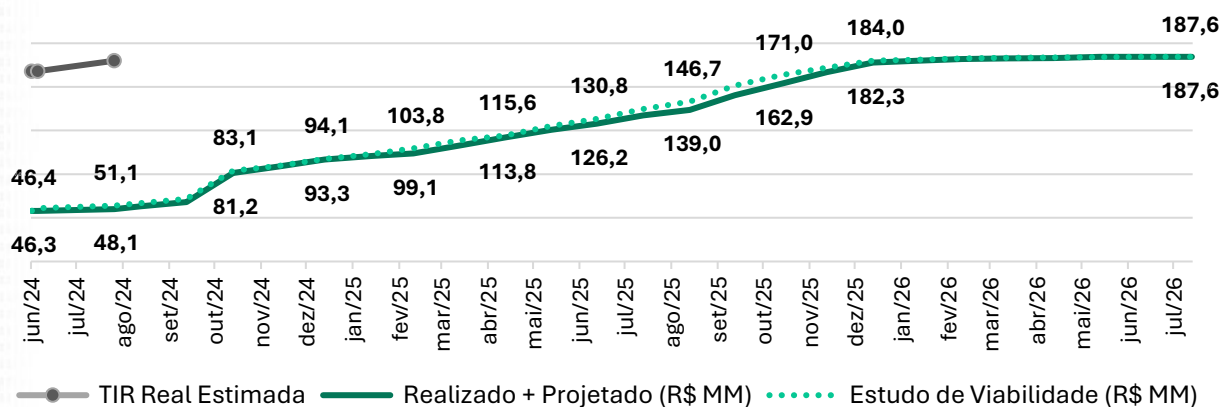
24,7% do Projetado

Total a Integralizar*

R\$ 141,3 Milhões

75,3% do Projetado

Evolução da TIR e Aportes Acumulados (R\$ milhões)*



*Sujeito a alterações

* TIR Real

Data-base: 31/07/24

Ativos

Localização



Pinheiros – São Paulo/SP

1. SPE Maricá

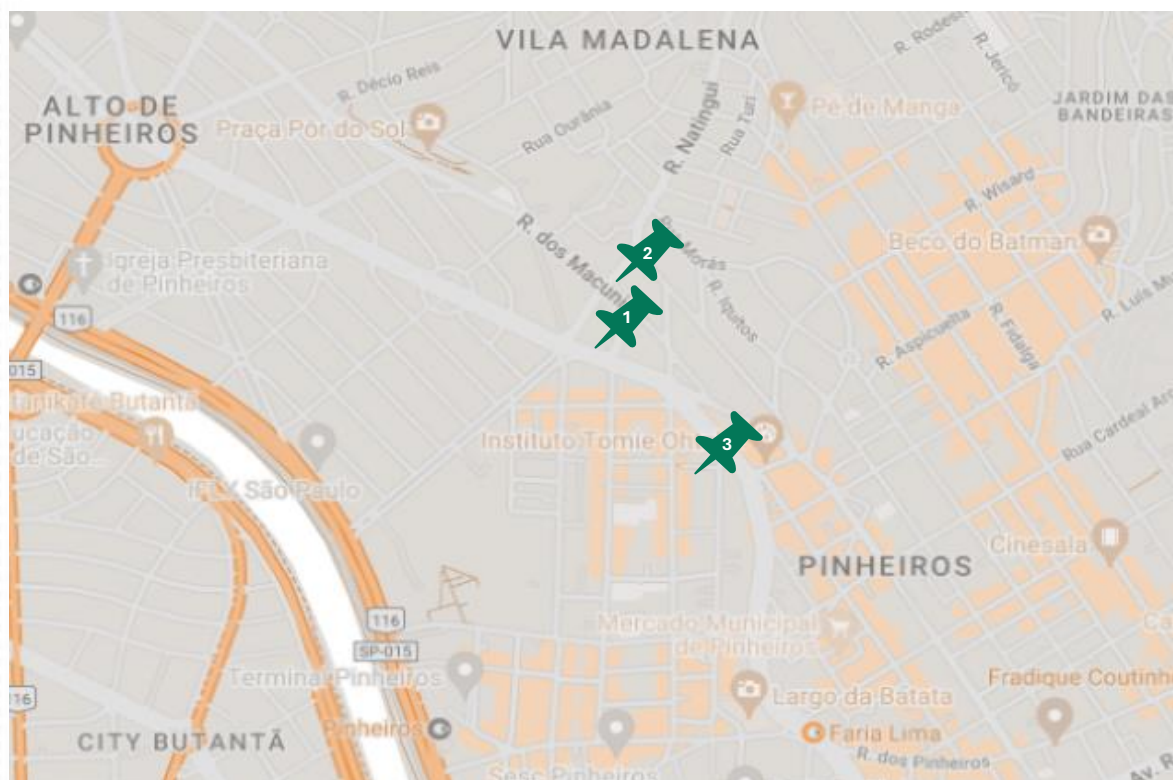
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

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: 4,8 mil m²

Área Construída: 6,6 mil m²

Laje Tipo: 1,0 mil m²

Comercialização: BTS assinado

Exposição Total: R\$ 85,3 milhões

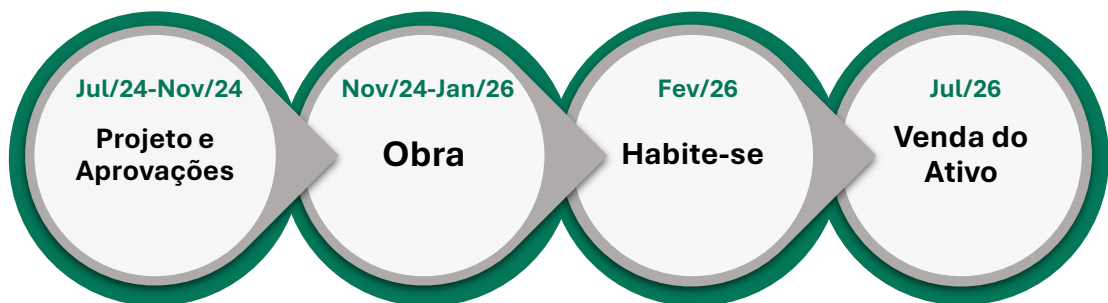
Valor Integralizado: R\$ 14,6 milhões

Valor A integralizar: R\$ 70,7 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Estimativa/perspectiva sujeita 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: BTS em assinatura

Exposição Total: R\$ 53,2 milhões

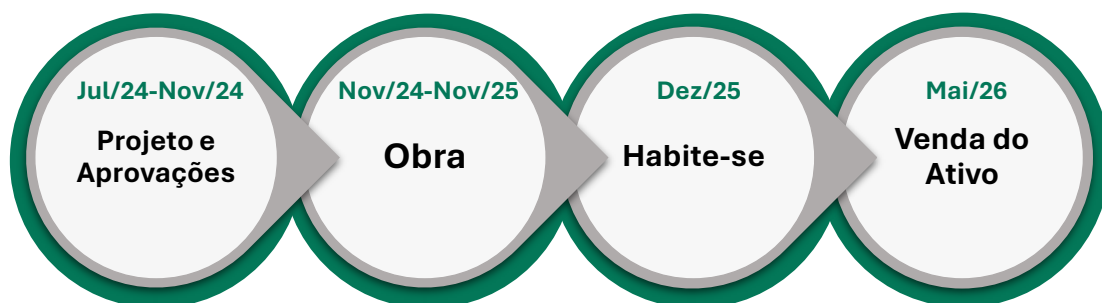
Valor Integralizado: R\$ 22,6 milhões

Valor A integralizar: R\$ 30,6 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² Estimativa/perspectiva sujeita a alterações

Ativos

SPE Eucalipto

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\$ 36,7 milhões

Valor Integralizado: R\$ 0,0 milhões

Valor A integralizar: R\$ 36,7 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

Cronograma do Desenvolvimento ²



Projeto Arquitetônico ²



² 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.

