

# FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

---

## Relatório Gerencial Mensal

Outubro / 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\$ 45.715.434,44

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

53.283

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

1.652

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

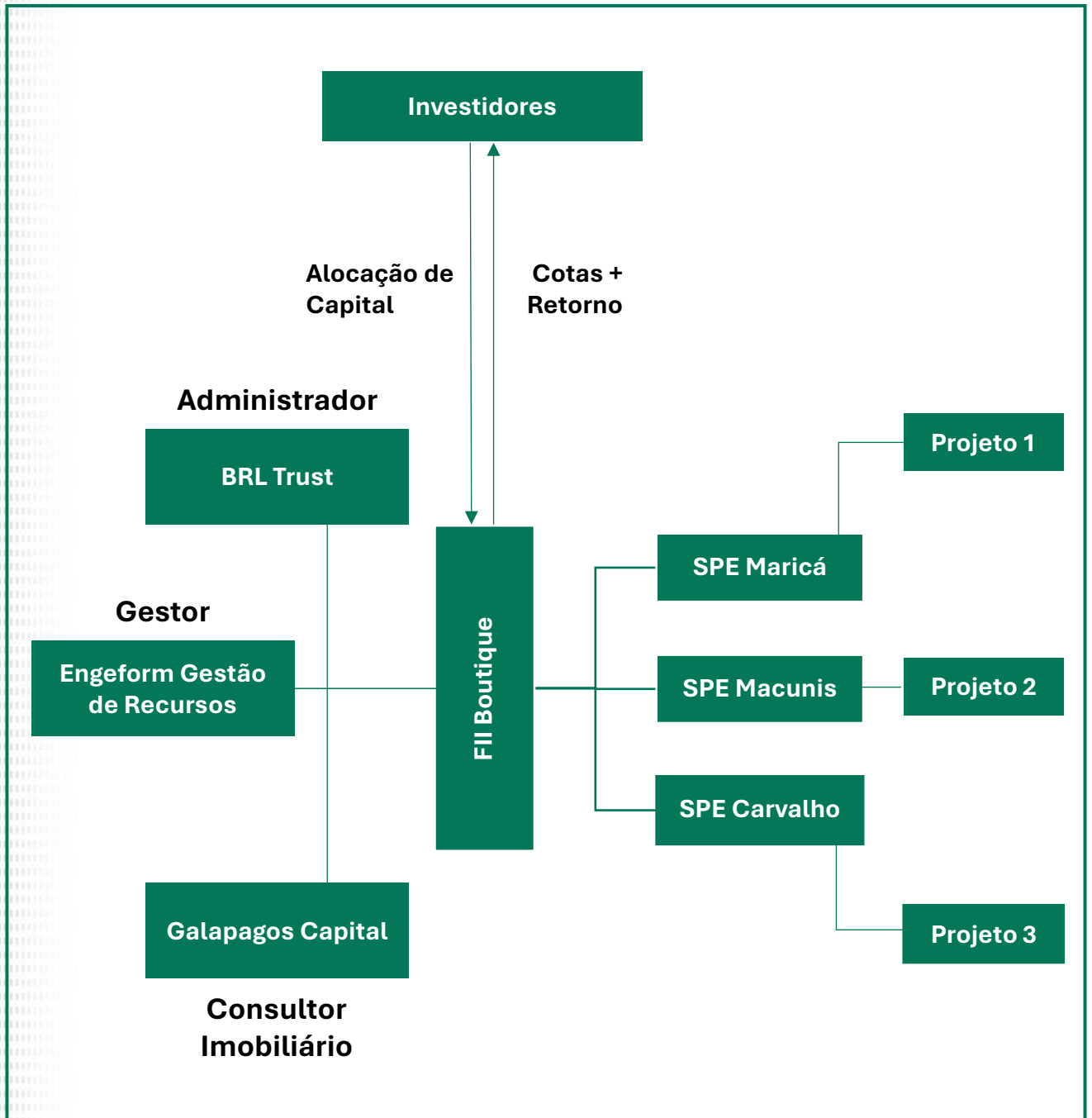
R\$ 857,97

**Ticker na B3**

EGDB11

**Site**[Clique aqui](#)<sup>1</sup> Data-base: 31/10/24

# 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 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 outubro, foi definido para a SPE Maricá pelo desmembramento na prefeitura em dois projetos apartados para aprovação legal do empreendimento a ser construído, visando acomodar os recentes ajustes do Plano Diretor da cidade. A modificação gerou uma postergação do pagamento da última parcela referente aos terrenos. Conseqüentemente, o início das obras também foi prorrogado. O pagamento dos terrenos, assim como o início da construção deve ocorrer no primeiro trimestre de 2025. Essas modificações a princípio não geram impactos significativos no resultado projetado do Fundo, e as chamadas de maior volume estimadas para novembro/24 deve ocorrer no início do próximo ano.

O desenvolvimento da SPE Eucalipto recebeu um comunique-se com ajustes finos a serem realizados visando a aprovação. A projeção é de início breve das obras, ainda esse ano. O empreendimento da SPE Padre está em confecção do anteprojeto, conforme previsto.

## 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>**

# Carteira e Recursos

## Composição da Carteira

	ago/24	set/24	out/24
Participação SPE Maricá	15.245.197	15.595.197	16.395.197
Participação SPE Eucalipto	22.815.798	23.465.798	24.465.798
Participação SPE Carvalho	2.401.000	3.401.000	4.801.000
Valores a Pagar	- 67.502	- 69.551,23	- 80.352,23
Valores a Receber	4.783,78	3.588,04	2.278,42
Disponibilidades de Caixa	236.997	271.374	131.493
Patrimônio Líquido	40.636.274	42.667.406	45.715.414

## Chamadas de Capital

### Total Integralizado

**R\$ 53,4 Milhões**

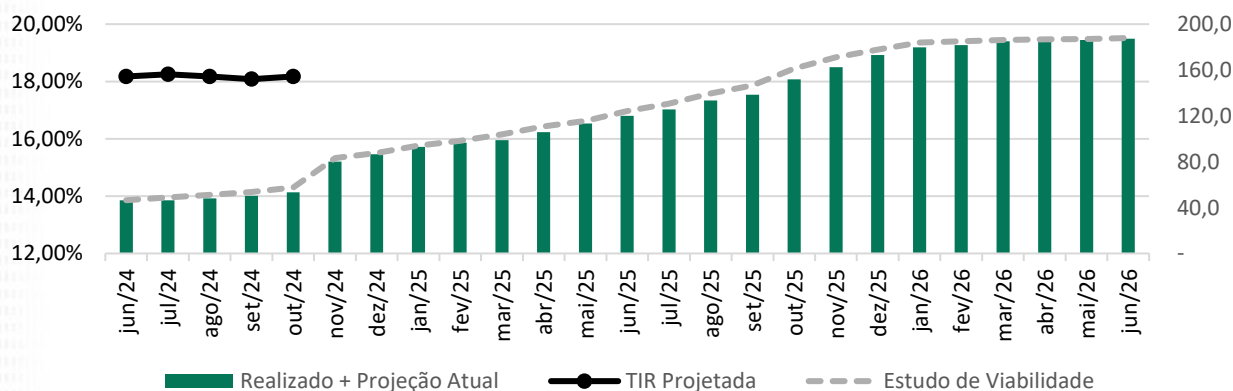
28,4% do Projetado

### Total a Integralizar\*

**R\$ 133,8 Milhões**

71,6% do Projetado

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



\*Sujeito a alterações | \* TIR Real

Data-base: 31/10/24

# 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: 4,7 mil m<sup>2</sup>

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

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

Comercialização: BTS assinado

Exposição Total: R\$ 85,5 milhões

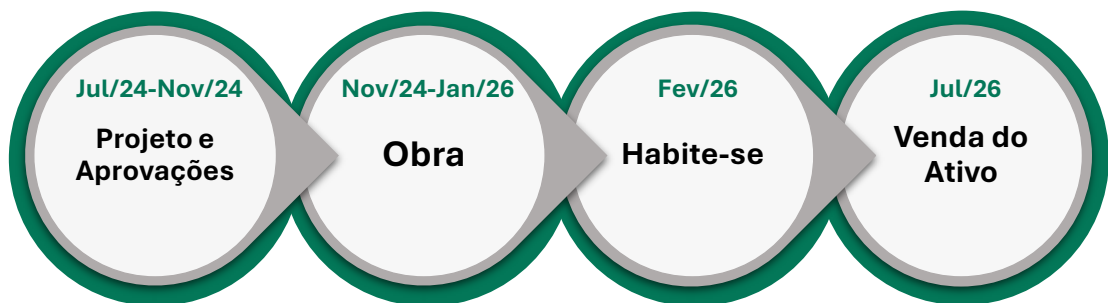
Valor Integralizado: R\$ 16,4 milhões

Valor A integralizar: R\$ 69,1 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

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



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



<sup>2</sup> Sujeito 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\$ 53,3 milhões

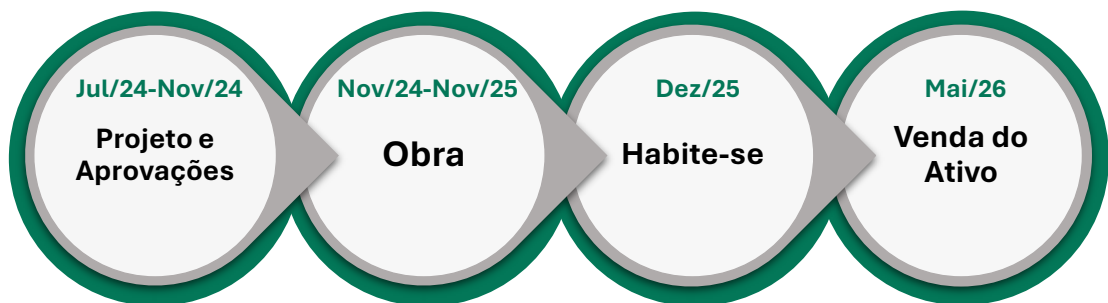
Valor Integralizado: R\$ 24,5 milhões

Valor A integralizar: R\$ 29,0 milhões

Evolução de Obra Prevista: 0%

Medição de Obra Realizada: 0%

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



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



<sup>2</sup> Sujeito a alterações

# Ativos

## SPE Carvalho

### 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\$ 36,8 milhões

Valor Integralizado: R\$ 4,8 milhões

Valor A integralizar: R\$ 32,0 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> 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.

