

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 and natural.

# FII DESENVOLVIMENTO DE ESCRITÓRIOS BOUTIQUE

53.866.393/0001-87

---

## Relatório Gerencial Mensal

Junho / 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 Líquido<sup>1</sup>**

R\$ 66.742.047,75

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

73.008

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

1.746

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

R\$ 914,17

**Ticker na B3**

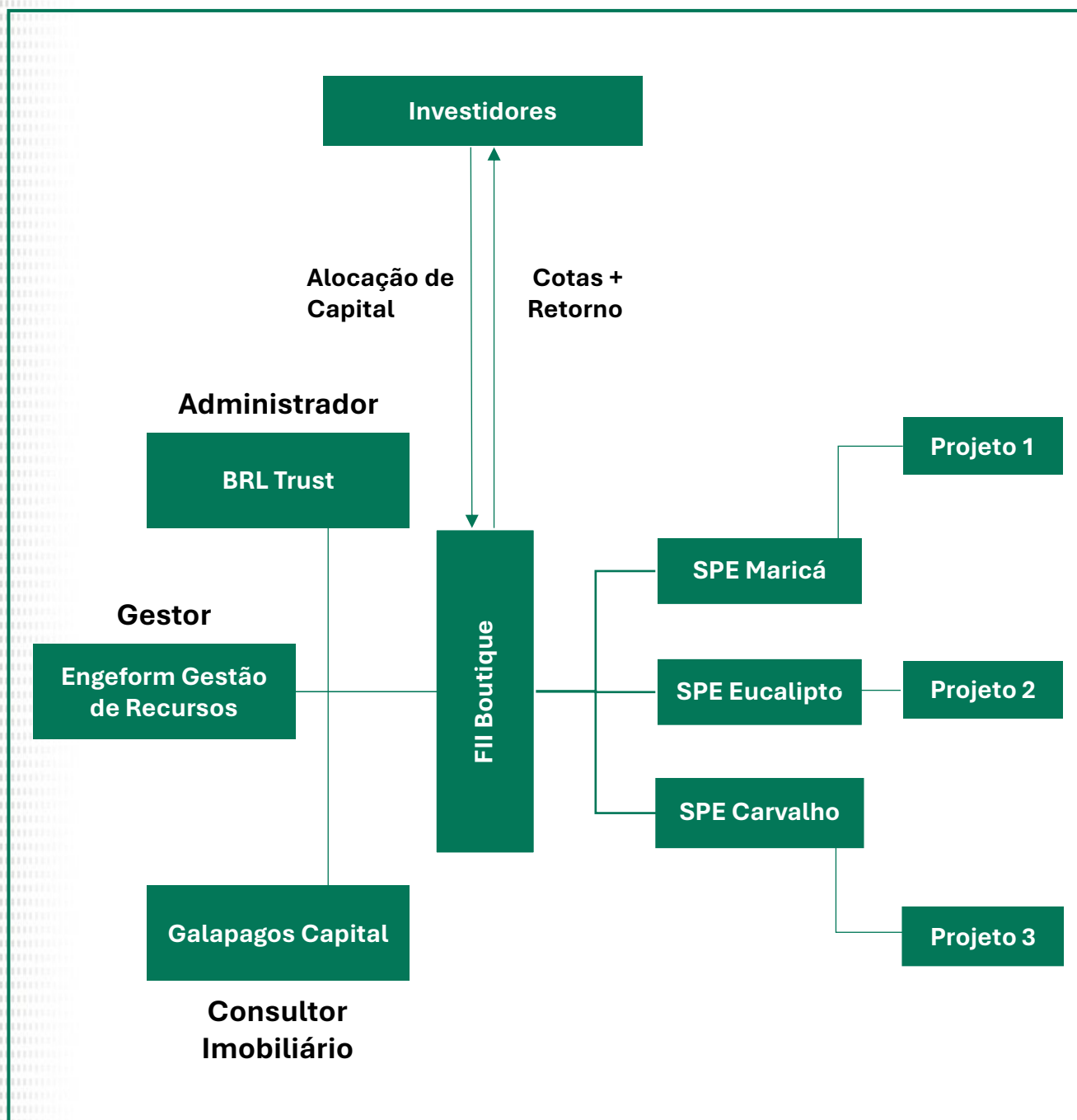
EGDB11

**Site**

[Clique aqui](#)

<sup>1</sup> Data-base: 30/06/25

# 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,

No mês de junho, a SPE Eucalipto seguiu com o avanço consistente das obras. As principais etapas realizadas referem-se às de contenção da estrutura, estando atualmente a equipe de campo concentrada na execução dos blocos de fundação e drenagem. A expectativa é de finalização da estrutura do subsolo nas próximas semanas. O andamento da obra permanece em linha com o cronograma estabelecido, com cerca de 13,3% de conclusão. Existe um pequeno descasamento com o andamento previsto relacionado ao cronograma de fabricação das peças de madeira, porém sem implicações relevantes no prazo global da obra. A projeção de entrega do empreendimento segue mantida para o primeiro semestre de 2026. Adicionalmente, o projeto aprovado junto aos órgãos competentes representado um ganho de área privativa na ordem de 10-15% em razão de uma maior eficiência por parte das áreas do empreendimento, sem aumento de custo. Essa melhoria contribui positivamente para o potencial de locação e valor de venda do ativo.

Em relação à SPE Maricá, o processo do empreendimento localizado na Rua Ferreira de Araújo está em fase de emissão da taxa necessária para a conclusão do trâmite de aprovação junto à Prefeitura. Já o processo referente ao projeto da Av. Pedroso de Moraes está em fase final de ajustes para posterior submissão, estágio semelhante ao da SPE Padre Carvalho.

Por fim, vale destacar que os ajustes nos cronogramas de aprovação já foram refletidos na projeção de retorno financeiro, bem como o incremento de área privativa em um dos ativos.

## Destaques

### Carteira de Ativos

**3 SPEs focadas no Desenvolvimento de empreendimentos *Boutique Offices***

#### Capital Compromissado

**R\$ 190 milhões**

#### ABL Total Estimada

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

# Carteira e Recursos

## Composição da Carteira

|                            | abr/25            | mai/25            | jun/25            |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Participação SPE Maricá    | 16.595.197        | 16.595.197        | 29.095.197        |
| Participação SPE Eucalipto | 27.165.798        | 27.165.798        | 28.665.798        |
| Participação SPE Carvalho  | 8.101.000         | 8.101.000         | 8.901.000         |
| Valores a Pagar            | -80.299,84        | -79.821,17        | -119.149,32       |
| Valores a Receber          | 5.859             | 12.347            | 10.924            |
| Disponibilidades de Caixa  | 108.221           | 19.665            | 188.278           |
| <b>Patrimônio Líquido</b>  | <b>51.895.776</b> | <b>51.814.185</b> | <b>66.742.048</b> |

## Chamadas de Capital

### Total Integralizado

**R\$ 75,3 Milhões**

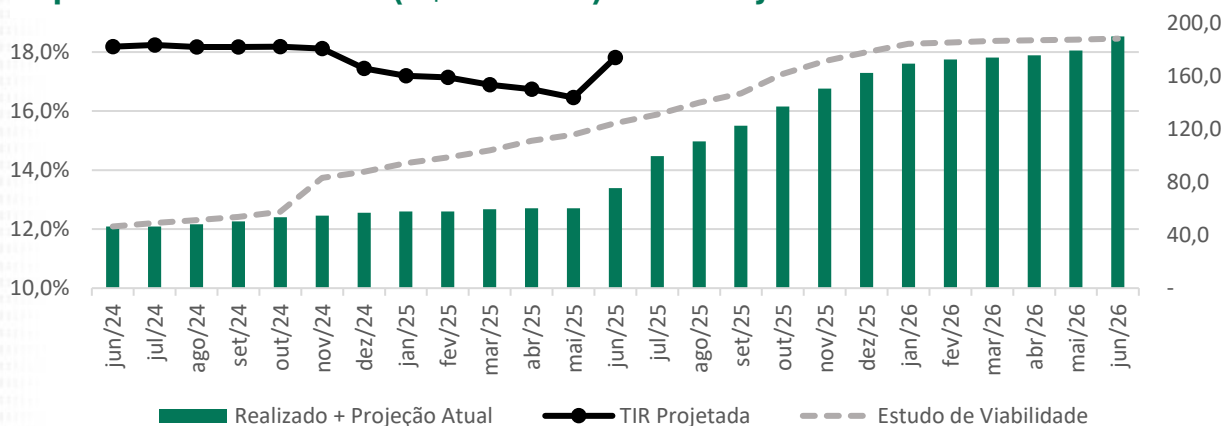
39,7% do Projetado

### Total a Integralizar\*

**R\$ 114,6 Milhões**

60,3% do Projetado

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



\*Considera compromisso de capital | \* TIR Real

Data-base: 30/06/25



# Ativos

## Localização



### Pinheiros – São Paulo/SP

#### 1. SPE Maricá

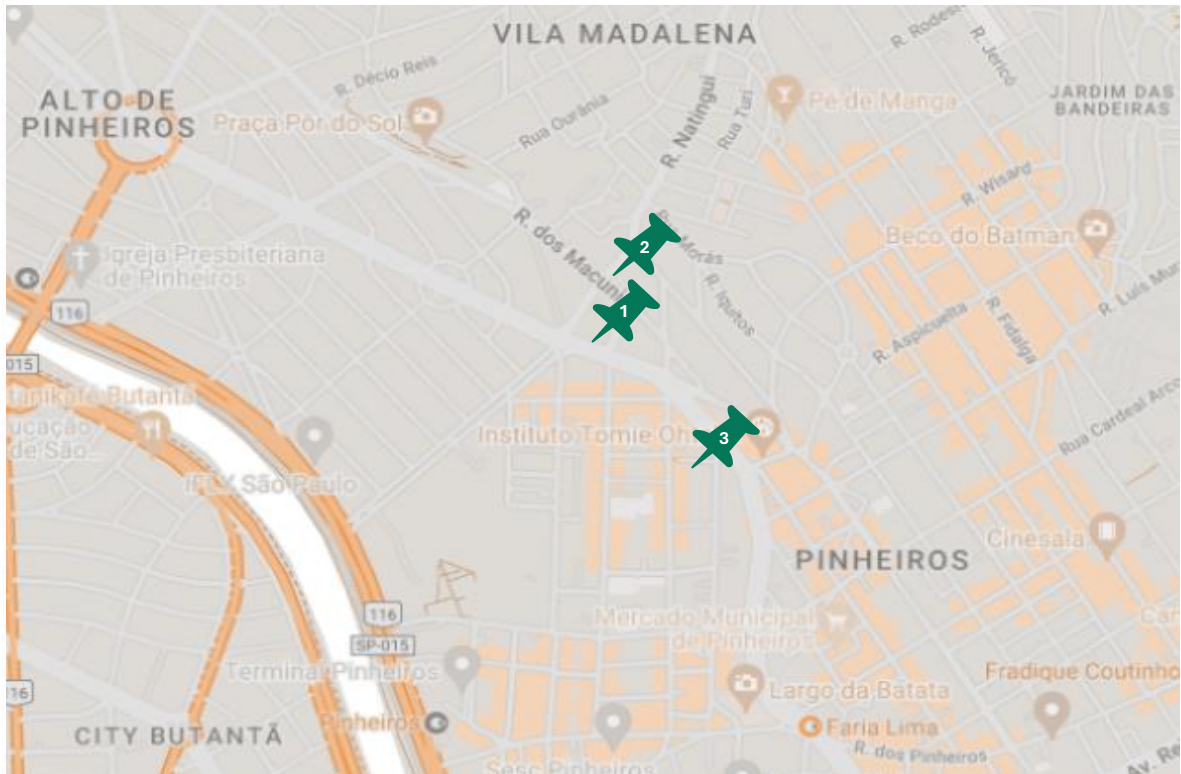
Avenida Pedroso de Moraes, 1684

#### 2. SPE Eucalipto

Rua dos Macunis, 364

#### 3. SPE Carvalho

Rua Padre Carvalho, 189



# Ativos

## SPE Maricá

### Informações Gerais <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\$ 87,4 milhões

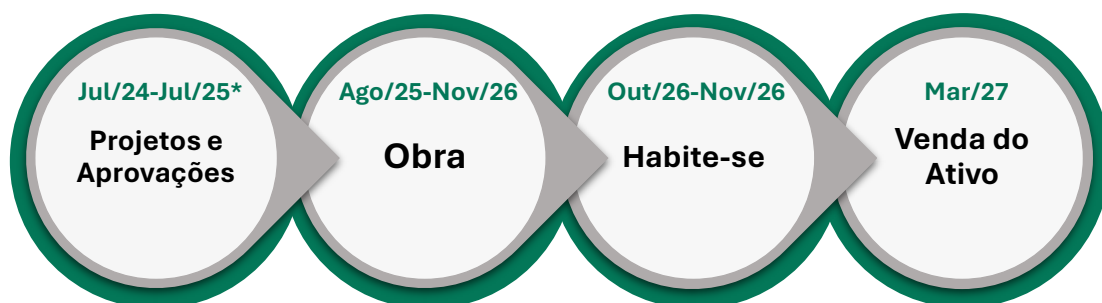
**Valor Integralizado:** R\$ 29,1 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 58,3 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

\* Torres foram divididas em dois projetos/aprovações separadas na PMSP devido a alterações de zoneamento.



# Ativos

## SPE Eucalipto

### Informações Gerais <sup>2</sup>

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

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

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

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

**Comercialização:** Disponível

**Exposição Total:** R\$ 53,4 milhões

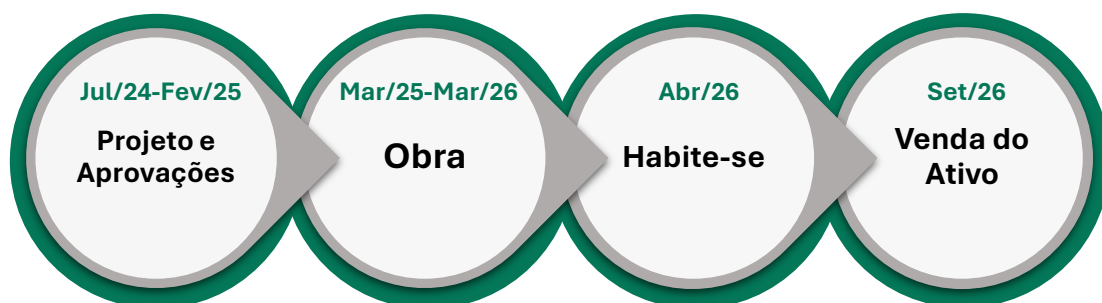
**Valor Integralizado:** R\$ 28,7 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 24,7 milhões

**Evolução de Obra Prevista:** 14,96%

**Medição de Obra Realizada:** 13,32%

### 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\$ 37,1 milhões

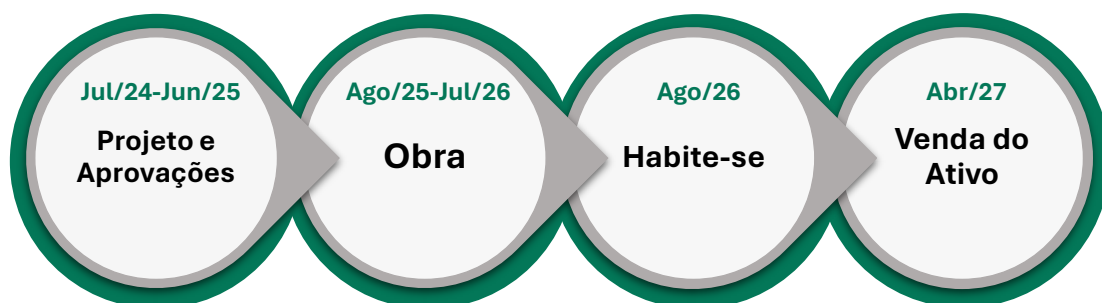
**Valor Integralizado:** R\$ 8,9 milhões

**Valor A integralizar:** R\$ 28,2 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.

