

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

Relatório Trimestral
3º Trimestre 2024

EQI / asset

 **inter**
asset

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

39.780.503

Nº de Cotas

R\$ 1,08

Cota Patrimonial

R\$ 42.780.822,62

Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

(1) Valor referente ao fechamento de 30/09/2024

Objetivo: O FUNDO tem por objetivo buscar retorno aos seus Cotistas através de investimentos por meio de fundos estabelecidos no exterior com foco em desenvolvimento imobiliário residencial para renda nos Estados Unidos da América em parceria com a Resia, subsidiária da MRV&Co. O objetivo principal é obter ganho de capital com a venda dos ativos após sua construção, locação e estabilização.

CNPJ: 53.352.457/0001-21 **Início:** 02/01/2024

Gestor: Euqueroinvestir Gestão de Recursos e Inter Asset

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de Administração: 1,55%a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance: 10% do excedente de Dólar + 8% a.a.

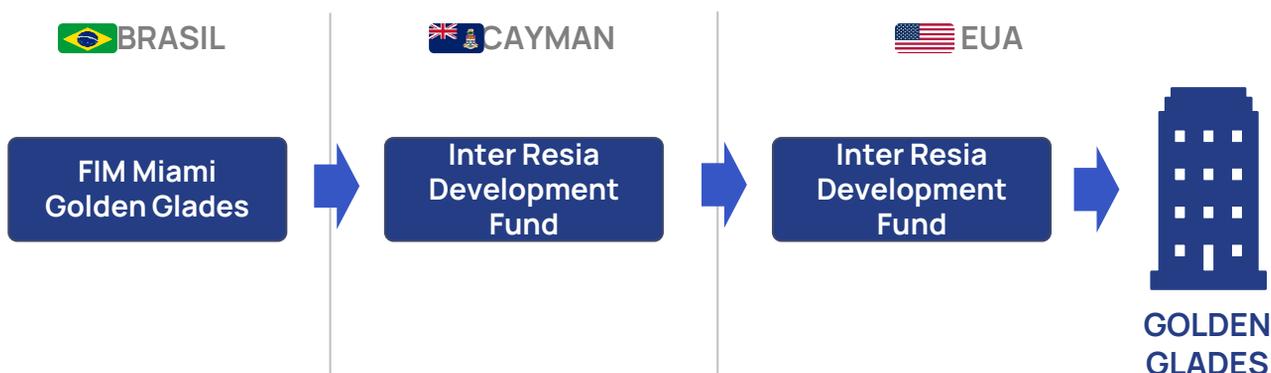
Resia Golden Glades

[Imagens Ilustrativas do Projeto](#)



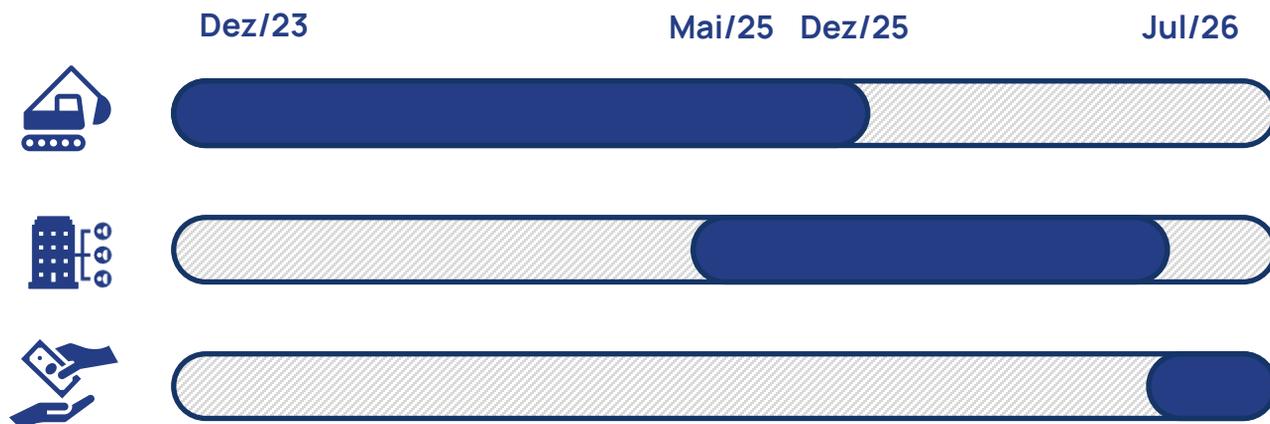
Resia Golden Glades

Estrutura do Investimento



Ciclo do Investimento

Após aquisição do terreno e aprovações legais, o projeto se encontra no estágio de construção. Estimamos o início da locação no segundo trimestre de 2025, com estabilização e venda no terceiro trimestre de 2026.



Nota dos Gestores

Acompanhamento da Obra

O Resia Golden Glades se encontra em construção desde Dez/23.

Para realizar o acompanhamento da obra e dos projetos, executando o chamado Owner's Rep, foi contratada a Vertex, uma empresa com atuação global e referência no mercado americano.

A equipe de gestão da EQI Asset e do Inter Asset também fizeram uma visita de inspeção em set/24, em conjunto com a Vertex, cujas fotos integram o presente relatório. A percepção é de que o projeto está adiantado em relação ao cronograma previsto. O mais recente relatório da Vertex corrobora a boa evolução da obra.

Nesta visita, foi possível ver in loco os Pods de Banheiro e Cozinhas sendo instalados. Esta tecnologia permite uma importante economia de tempo para a execução da obra. Além disso, permite um acesso facilitado às instalações hidráulicas e elétricas para a manutenção periódica ou emergencial, otimizando a operação do imóvel. Este tipo de shaft de serviço é bastante comum em hotéis, por exemplo.

Evolução de Obra



Jun/24



Set/24



Nota dos Gestores

Instalação dos Pods de banheiro



Nota dos Gestores

Cenário Macroeconômico EUA

No contexto macroeconômico americano, a convergência da inflação para valores mais próximos da meta de 2% e as leituras mais fracas no mercado de trabalho norte-americano, possibilitaram o início do ciclo de cortes de juros nos EUA.

Na última reunião do FOMC, em setembro, o banco central americano comunicou o início do ciclo de corte de juros na economia, com redução de 50bps, levando a taxa para o intervalo de 4,75% a 5,00%. O presidente do FED, em coletiva, justificou o início mais tempestivo devido ao aumento da confiança na inflação se movendo em direção à meta de 2% de forma sustentável, além da piora no balanço de riscos do mercado de trabalho, que apesar disso continua robusto.

Foi sinalizado ainda que caso a evolução da economia caminhe conforme as projeções, mais dois cortes de 25 bps devem ocorrer até o final do ano. As Treasuries de 10 anos passaram por um movimento de fechamento de curva expressivo, com a taxa para o período saindo de 4,34% ao final de junho para 3,8% ao fim do terceiro trimestre de 2024.

Para avaliar a performance do Fundo, é importante considerar o nível estimado para os juros quando o ativo for colocado à venda, dado que o Cap Rate de venda é afetado pela taxa livre de risco, e sendo assim, o principal horizonte a ser monitorado é o de 2026.

Ainda sobre a reunião de setembro, foi sinalizada a expectativa para uma taxa de juros neutra marginalmente maior, com a projeção de longo prazo saindo de 2,8% em junho para 2,9%. A projeção de inflação também aumentou, com o FOMC esperando uma inflação de 2,7% ao fim desse ano, ante 2,6% em junho e 2,4% em março. Para o ano de 2026 a mediana das expectativas fixou próxima de 2,0% na reunião de setembro.

	Previsão		
	2023	2024	2025
Crescimento anual PIB real	3,1%	2,0%	1,8%
Taxa de desemprego	3,6%	4,1%	4,6%
Core CPI	4,0%	2,9%	2,4%
Rendimento de títulos do tesouro de 10 anos	4,0%	4,1%	3,9%
Taxa de juros fixa de hipoteca de 30 anos	6,8%	6,6%	5,9%

Nota dos Gestores

Mercado de Multifamily

O mercado regional de North Miami Beach vem apresentando forte demanda por empreendimentos do segmento Multifamily, em patamar superior ao dos últimos anos. A absorção sobre o estoque disponível na região até o final do terceiro trimestre de 2024 foi de 4,2%, frente a 1,7% em 2023 e 1,3% em 2022. A forte demanda atrelada a um número menor de entregas previsto para os próximos trimestres gera uma janela atrativa para o segmento.

Vacância

A vacância para a categoria de empreendimentos Multifamily na região de North Miami Beach encerrou o trimestre em 7,3%, 180 pontos base (pb) acima do fechamento de 2023. O aumento da vacância no período se deu principalmente pelo volume elevado de entregas em 2024, sendo este o maior desde 2019. Por outro lado, os níveis de vacância geral apresentaram redução em relação à taxa de aproximadamente 8% reportada no último trimestre, refletindo o alto nível de absorção no terceiro trimestre do ano. Apesar do aumento no segundo trimestre da vacância geral, a vacância estável - a taxa de vacância em prédios que tiveram tempo para serem locados - apresentou estabilidade ao longo do ano.

Aluguéis

O crescimento dos aluguéis em relação ao ano anterior voltou a acelerar no último trimestre, apresentando aumento de 1,3% sobre o mesmo período de 2023. Apesar dos níveis recordes de novas entregas, o crescimento dos aluguéis continua nominalmente positivo.

Construções

O início de novas construções é 50% menor do que há um ano, com 6 empreendimentos ainda em desenvolvimento, o que deixa o mercado bem-preparado para a recuperação. A ausência de novas obras começando em um ambiente de taxas de juros ainda elevadas possibilita que o mercado esteja preparado para uma melhora significativa nos fundamentos do setor após a onda de ofertas dos últimos trimestres. Além disso, o estoque atual da região é composto principalmente por empreendimentos antigos, o que traz mais atratividade para o projeto.

Variação Cambial - USD/BRL

A volatilidade do câmbio na janela do terceiro trimestre foi expressiva, impulsionada pelo contexto local e pela dinâmica externa relacionada às perspectivas sobre a economia e política monetária nos EUA. De um lado, o câmbio foi pressionado pelo risco fiscal crescente no Brasil, atrelado a um impacto pontual nas moedas emergentes gerado pelo desmonte de operações de carry trade após o aumento na taxa de juros no Japão. Ademais, apesar da elevação na Taxa Selic contribuir para um maior diferencial de juros, e consequentemente a uma expectativa de apreciação do câmbio, o efeito das projeções de cortes de juros em menor magnitude nos Estados Unidos geraram uma pressão contrária, sendo esta dinâmica também responsável por uma maior volatilidade da moeda no terceiro trimestre de 2024.

Documentos do Fundo

Os botões abaixo são clicáveis  e apresentam o link para as páginas de documento do fundo, do administrador e dos gestores do fundo, respectivamente.



O Fundo:

FIM MIAMI GOLDEN GLADES
CNPJ: 53.352.457/0001-21



Administração:

BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A.
Praia de Botafogo, nº 501
5º andar, Rio de Janeiro - RJ
22250-040



Gestão:

EUQUEROINVESTIR
Av. Brigadeiro Faria Lima,
nº 3.600, 10º andar, São
Paulo/SP, 04538-132



Gestão:

Inter Asset
Av. Barbacena, 1219 - 21º
andar, Belo Horizonte/MG,
30190-131

Contato: ri@eqiasset.com.br



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

Disclaimer: Este documento foi produzido pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos ("EQI") e pela Inter Asset ("Inter"), na qualidade de gestores do FIM Miami Golden Glades - Fundo de Investimento Multimercado ("Fundo"), sendo certo que as informações contidas neste documento possuem caráter exclusivamente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento em ativos financeiros, tampouco recomendação para compra e venda de cotas do Fundo, cujas características poderão não se adequar ao perfil do investidor, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de tributos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo pelo investidor antes de investir seus recursos. Apesar do cuidado utilizado tanto na obtenção quanto no manuseio das informações apresentadas, a EQI e o Inter não se responsabilizam por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação. Este documento não deverá, em qualquer hipótese, ser definido ou interpretado como sendo um relatório de análise nos termos do artigo 19 e seguintes da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, por se tratar de natureza meramente informativa, constituindo tão somente a opinião da EQI e do Inter sobre os assuntos abordados pelo presente. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).