

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

Relatório Trimestral
4º Trimestre 2024

EQI / asset

 **inter**
asset

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

39.281.381

Nº de Cotas

R\$ 1,20

Cota Patrimonial

R\$ 47.227.023,29

Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

(1) Valor referente ao fechamento de 31/12/2024

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

Sobre o Projeto

O projeto consiste em um empreendimento de 420 unidades, composto por quatro prédios de cinco pavimentos cada, uma estrutura de estacionamento de três pavimentos e um clube. O contrato de construção possui um preço máximo garantido (PMG), com acompanhamento de um gerenciador de obra especializado e independente.

 <p>Terreno de 28.773 m²</p>	 <p>140 unids. 1Q/1B 260 unids. 2Q/2B 20 unids. 3Q/2B</p>
 <p>Prédios de 4 andares, 1 clube e 1 estacionamento</p>	 <p>705 vagas no estacionamento</p>

Localização



Localizado a 20 minutos ao norte do centro de Miami e em frente à I-95 a oeste, proporcionando facilidade de acesso aos principais varejistas e centros de empregos em toda a região metropolitana.

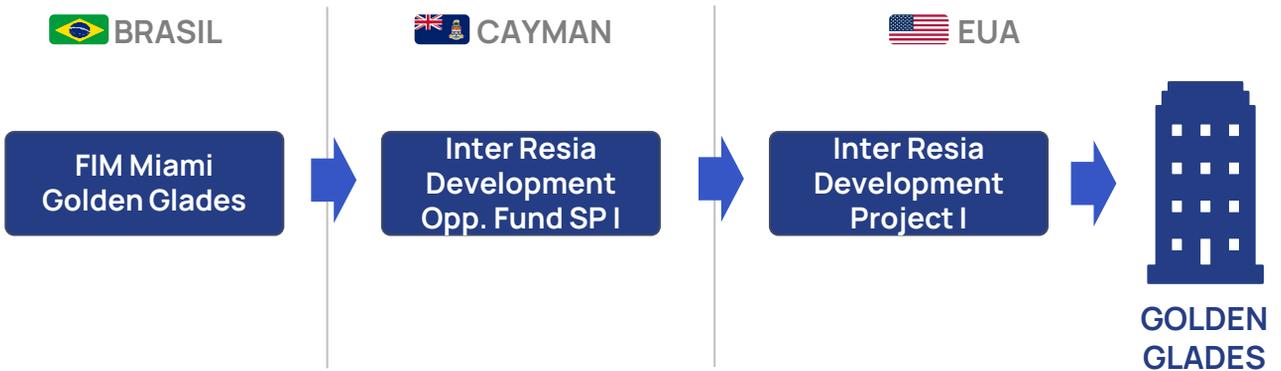
Resia Golden Glades

[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.

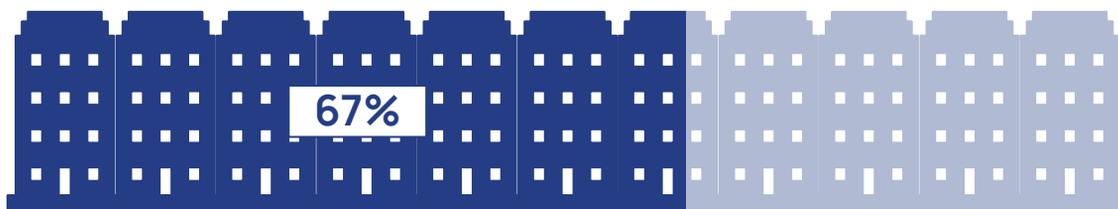
Em 12 meses, um marco importante foi atingido com a finalização de todas as estruturas dos edifícios, concluída com a finalização da estrutura do prédio B. Assim como no Brasil, nos EUA é comum fazer uma comemoração da equipe de obra (Topping Off Ceremony / Festa da Cumeeira), que ocorreu pouco após a visita de inspeção em dezembro da equipe de gestão.

Com a utilização dos Pods de banheiros e cozinhas, a velocidade dos serviços de instalações e acabamentos internos tem sido muito eficiente, superado as expectativas. Pouco após a conclusão de todas as estruturas, restam poucas unidades em que os Pods ainda não foram instalados.

A obra está dividida em 2 fases, conforme ilustrado mais adiante. A primeira fase está próxima de sua conclusão, quando deverá ser obtido um TCO (certificado temporário de ocupação). A partir deste momento será iniciado o processo de locação das unidades da 1ª fase e passaremos a reportar seu desempenho.

O trabalho de pré-locação já foi iniciado e o website www.resiagoldenglades.com traz as principais informações do empreendimento, além de permitir que interessados entrem em uma lista de espera e em uma lista de e-mails para receber informações. Quando o lançamento estiver mais próximo, as promoções (comuns neste mercado) serão enviadas aos cadastrados.

Evolução de Obra



Set/24

Dez/24



Highlights da Obra

A obra está adiantada em relação ao cronograma inicial.

Prédio A:

- Fachada: 70% completo
- Elevadores: Não iniciado, mas entregue
- Acabamento das Unidades: 60% completo
- Pods: 98% instalados

Prédio B:

- Fachada: 20% completo
- Elevadores: Não iniciado
- Framing das Unidades: Em progresso
- Pods: 98% instalados

Prédio C:

- Fachada: 100% completo
- Elevadores: Instalados aguardando inspeção
- Acabamento das Unidades: 80% completo
- Áreas Comuns: 50% completo

Prédio D:

- Fachada: 95% completo
- Elevadores: Instalados e operacionais
- Acabamento das Unidades: 95% completo
- Áreas Comuns: 80% completo

Clubhouse:

- 95% completo, incluindo marcenaria
- Instalações elétricas finalizadas
- TCO previsto para Abril

Edifício Garagem:

- 90% completo, faltando elevadores
- Todas as instalações (elétrica, hidráulica, etc) finalizadas
- TCO previsto para Abril



Fotos da Obra – Dez/24



Fachadas Internas – Dez/24



Acabamentos Internos – Dez/24

Leasing Office



Elevadores Prédio D



Clubhouse



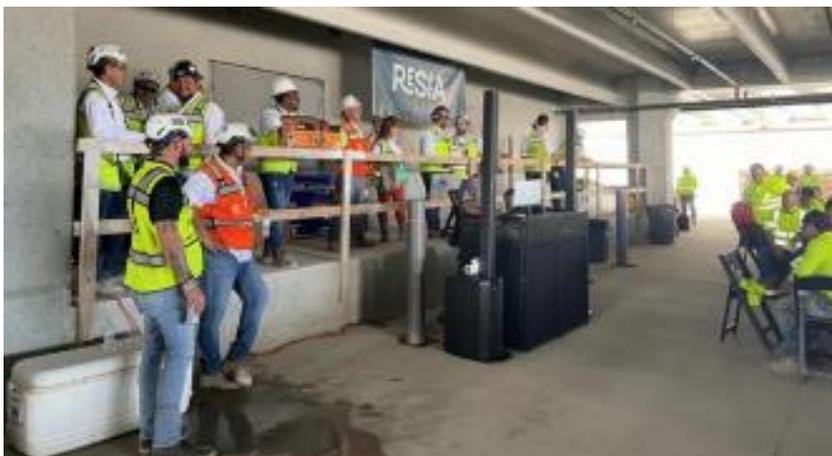
Unidade Modelo



Visita com Investidores – Dez/24



Topping Off Ceremony – Festa da Cumeeira – Dez/24



Nota dos Gestores

Cenário Macroeconômico EUA

Na última reunião do FOMC, em dezembro, o Federal Reserve anunciou um corte de 25 pontos-base, reduzindo a taxa para o intervalo de 4,50% a 4,75%, em linha com o guidance estabelecido na reunião de setembro.

Desde então, os dados econômicos dos EUA têm demonstrado a resiliência da atividade e do mercado de trabalho, além de uma inflação mais persistente. No entanto, essa dinâmica ainda não foi suficiente para alterar o guidance.

Apesar disso, o espaço para novos cortes se mostra bastante limitado. As projeções do próprio Fed reforçam essa visão, indicando que a inflação deve atingir 2,4% em 2025 e convergir para a meta apenas em 2027. Além disso, a expectativa dos membros do comitê é que os juros encerrem 2025 em 3,9%, o que implica apenas dois cortes adicionais, abaixo dos três cortes projetados em setembro.

O fato de o Fed planejar reduções nos juros ao longo de 2025, mesmo com a inflação ainda acima da meta, sugere uma maior tolerância a preços elevados e uma priorização do mandato de emprego sobre o de estabilidade de preços.

Nos mercados de capitais, os rendimentos das treasuries de 10 anos encerraram 2024 em torno de 4,53%, acima dos 3,8% registrados no fim do terceiro trimestre do mesmo ano.

		Previsão		
	2023	2024	2025	2026
Crescimento anual PIB real	3,2%	2,4%	2,1%	2,1%
Taxa de desemprego	3,6%	4,0%	4,4%	4,3%
Core CPI	3,2%	2,7%	2,1%	2,6%
Taxa de juros fixa de hipoteca de 30 anos	6,8%	6,7%	6,4%	6,1%

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 líquida de empreendimentos 4 & 5 estrelas sobre o estoque disponível na região em 2024 foi de 15,2%, frente a 4,3% em 2023 e 9,7% em 2022. No segundo e terceiro trimestres houve um volume grande de entregas, contribuindo com a absorção líquida recorde de 903 unidades em 2024, frente a 199 em 2023 e 420 em 2022.

Vacância

A vacância para a categoria de empreendimentos Multifamily na região de North Miami Beach encerrou o ano em 7,2%, 140 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. Apesar da absorção líquida recorde, no segmento de 4 & 5 estrelas a vacância chegou a 15%, uma vez que a entrega também foi recorde e os novos empreendimentos estão em fase inicial de locação.

Aluguéis

O crescimento dos aluguéis em 2024 foi de 0,9% no mercado em geral e de 1,4% no segmento de 4 & 5 estrelas. Apesar dos níveis recordes de novas entregas, o crescimento dos aluguéis continua nominalmente positivo.

Market Cap rates

Os Market Cap Rates diminuíram a partir do segundo semestre de 2024, e as projeções mostram uma queda quase continua nos próximos anos.

Variação Cambial - USD/BRL

A volatilidade do câmbio no quarto trimestre foi intensa, com o dólar partindo de aproximadamente R\$ 5,45, atingindo o recorde de R\$ 6,30 e encerrando o ano pouco abaixo de R\$ 6,20. No acumulado de 2024, a desvalorização do Real foi ainda mais expressiva, considerando que a moeda iniciou o ano abaixo de R\$ 4,90. Como resultado, o Real se tornou a moeda com pior desempenho global no período.

A magnitude da desvalorização observada no final de 2024 colocou o Brasil em um cenário comparável apenas a períodos de estresse severo, como a pandemia de Covid19, a crise político-econômica de 2015, a crise financeira global de 2008 e o chamado “Efeito Lula” de 2002.

O quarto trimestre foi marcado por uma crescente percepção de deterioração do risco fiscal, fator que, somado ao calendário de saídas de dividendos, levou em Dezembro a um recorde do fluxo financeiro de recursos para o exterior em um mês, desde o início da série histórica iniciada em Set/2008.

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).