

# FII MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA

Relatório Mensal  
Outubro 2024

**EQI** / asset

**FL<sup>2</sup>**  
partners



**74.340**

Nº de Cotas

**R\$ 1.072,18**

Cota Patrimonial

**R\$ 79.871.818,72**

Patrimônio Líquido <sup>(1)</sup>

*(1) Valor referente ao fechamento de 31/10/2024*

CNPJ: 50.522.058/0001-73    Início: 30/05/2023

Gestor: Euqueroinvestir Gestão de Recursos e FL2 Partners Gestora de Recursos

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Taxa de Administração: 1,8%a.a. sobre o Patrimônio Líquido

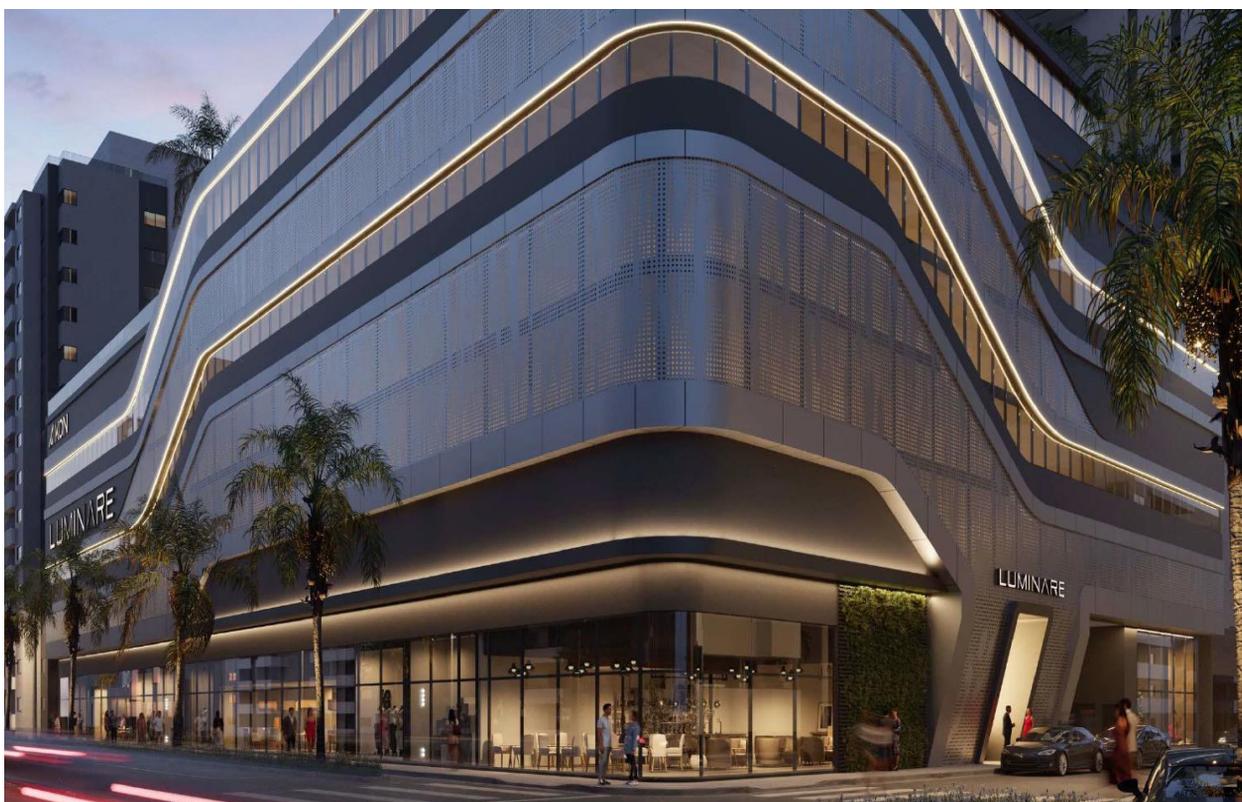
Taxa de Performance: 20% do excedente a IPCA+ 6%a.a.

### Nota dos Gestores

A execução dos blocos de fundação está em estágio final, com conclusão prevista para dezembro. Cumprida esta etapa, ocorrerá a preparação das estruturas enterradas e piso do térreo para início da execução da etapa de estrutura a partir do primeiro trimestre de 2025.

Em relação ao plano de marketing para o lançamento do Luminare, avançamos com o treinamento e divulgação do produto junto à imobiliárias e corretores parceiros, além da implementação do *stand* de vendas, que ficará pronto no início de novembro em uma das salas comerciais dentro do próprio prédio. A campanha e divulgação pública do lançamento deverá iniciar entre final de novembro e início de dezembro.

Conforme mencionado no relatório do mês anterior, a prefeitura municipal de Balneário Camboriú expediu o documento final para darmos sequência na obtenção do registro de incorporação atualizado do Luminare. Realizamos o protocolo deste documento em outubro e esperamos a obtenção do registro até início de dezembro. Este registro permite assinarmos as primeiras vendas para o comprador final.

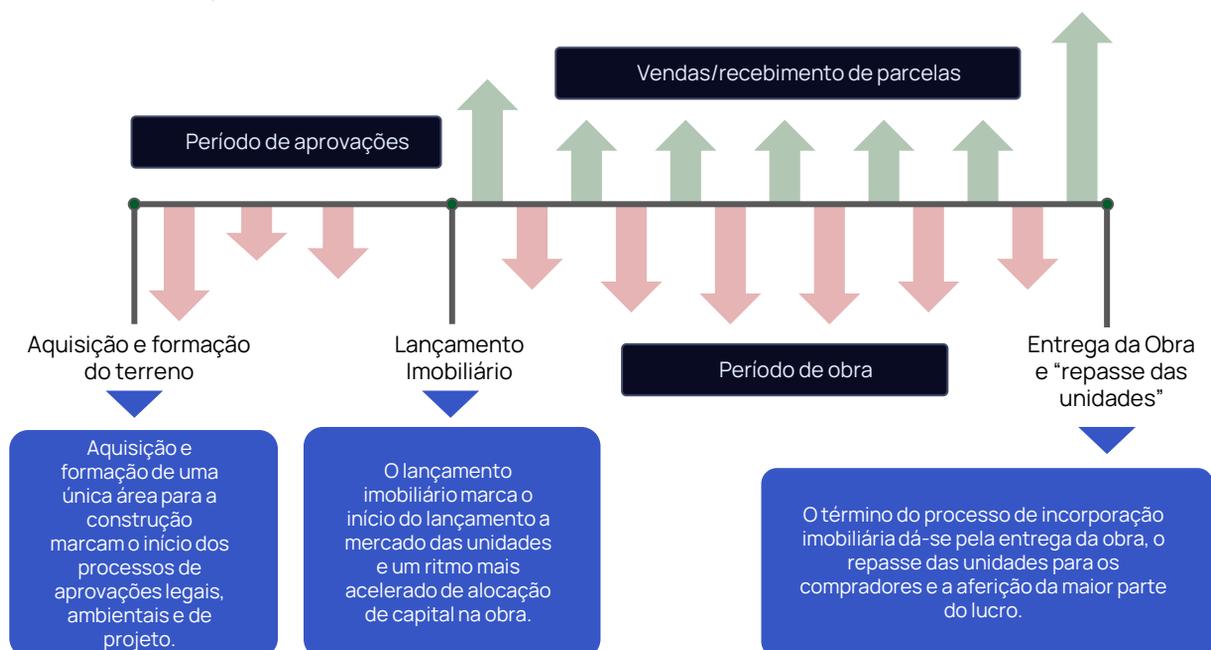


## Tese de Investimento

### Incorporação Imobiliária

Incorporação Imobiliária é o nome do processo no Brasil em que adquire-se um terreno, com o objetivo de desenvolver um empreendimento através da construção de projeto imobiliário residencial, comercial, logístico, misto, entre outros.

O processo de uma incorporação imobiliária é marcado pelos seguintes eventos e períodos, conforme ilustração abaixo:



### Tese de Investimento FII SC

O FII SC tem como principal tese o investimento no desenvolvimento imobiliário Luminare. Além da localização especial, um dos pontos importantes para a tese e que ajusta o ciclo da incorporação à estratégia do FII SC **é o momento de entrada no desenvolvimento - já com o terreno formado e o processo em andamento, de forma a encurtar o ciclo para o cotista.**

O objetivo do FII SC é a geração de ganho de capital para o cotista através do investimento em um desenvolvimento imobiliário em Balneário Camboriú com um produto de demanda testada no mercado, valendo-se da experiência dos gestores, incorporador e terceiros contratados na gestão das atividades de uma incorporação imobiliária: obra, vendas, qualidade/ajuste de produto e planta.

## Projeto Luminare

### Produto

O ajuste do produto imobiliário ao público-alvo com a ponderação do custo total de produção é uma das métricas mais importantes de uma incorporação imobiliária.

O Luminare é um produto de alto-padrão, que se adequa à demanda do mercado de Balneário Camboriú:

- Fachada e áreas comuns representando luxo e conforto
- Plantas majoritariamente de 3 suítes e +150 m<sup>2</sup>

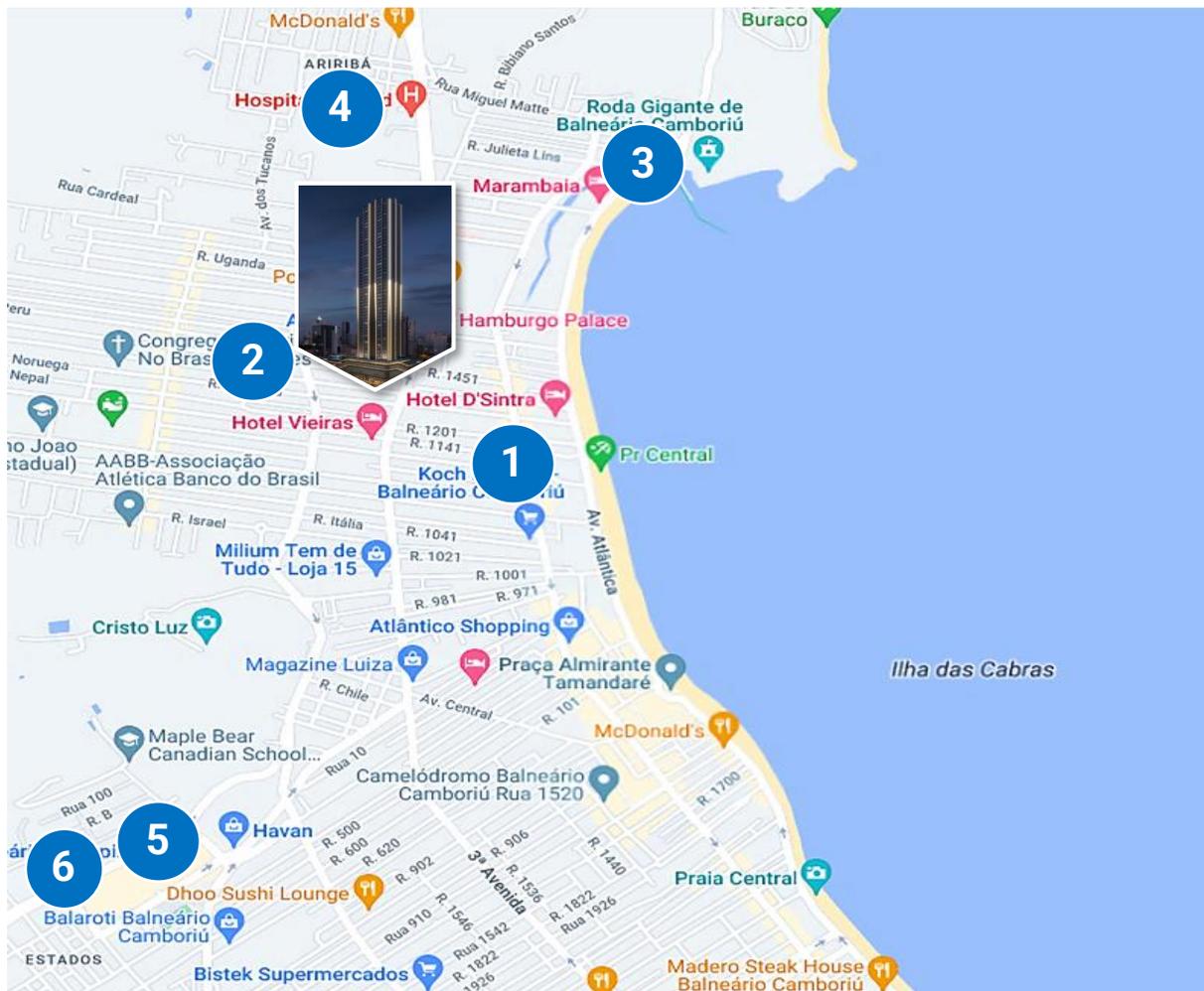


<i>Tipo</i>	<i>Nº Unid.</i>	<i>Área Privativa Média/Unid.</i>
Residencial 3S	79	157 m <sup>2</sup>
Residencial 4S	9	312 m <sup>2</sup>
Salas Comerciais	13	190 m <sup>2</sup>
Estacionamento (EPP)	1	1,927 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>19,615 m<sup>2</sup></b>



## Projeto Luminare

Localização: Avenida do Estado Dalmo Vieira, 2461, Centro de Balneário Camboriú



**Praia:**

6-min   
Principal ponto turístico da cidade



**Mercado atacado:**

2-min   
Atacarejo



**Roda Gigante:**

14-min   
Ponto turístico da cidade



**Unimed:**

10-min   
Uma das maiores do estado de SC



**Havan**

4-min   
Uma das maiores lojas da cidade



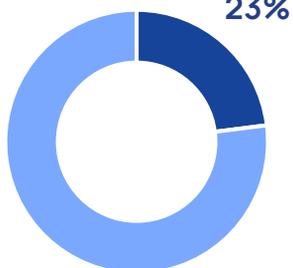
**Balneário Shopping:**

5-min   
Shopping alto-padrão

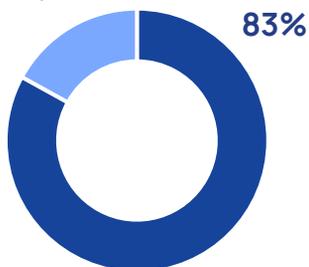
## Projeto Luminare

### Momento de Projeto

Estrutura



Fundação



OBRA



Em **linha** com o **cronograma**, com acompanhamento **ativo** da equipe de gestão



Prazo e qualidade



MARKETING



Preparação de marketing para **lançamento a mercado** em andamento



Divulgação ao público-alvo



LEGAL



Últimas validações legais em curso



Diligência e segurança

## 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:

FII MULTIESTRATÉGIA  
SANTA CATARINA  
CNPJ: 50.522.058/0001-73



### 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:

FL2 Partners  
Gestora de Recursos  
Rua Tabapuã 1123, Conj. 185,  
São Paulo/SP, 04533-014

Contato: [ri@eqiasset.com.br](mailto:ri@eqiasset.com.br)



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

*Disclaimer:* Este documento foi produzido pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos ("EQI") e pela FL2 Partners Gestora de Recursos Ltda ("FL2"), na qualidade de gestores do FII Multiestratégia Santa Catarina – Fundo de Investimento Imobiliário ("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 a FL2 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 da FL2 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).