

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

Relatório Trimestral
2º Trimestre 2025

EQI / asset

 **inter**
asset

FIM MIAMI GOLDEN GLADES

39.280.486

Nº de Cotas

R\$ 1,11

Cota Patrimonial

R\$ 43.609.391,76

Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

(1) Valor referente ao fechamento de 30/06/2025

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.

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.



140 unids. 1Q/1B
260 unids. 2Q/2B
20 unids. 3Q/2B



4 prédios de 5 andares, 1
club e 1
estacionamento



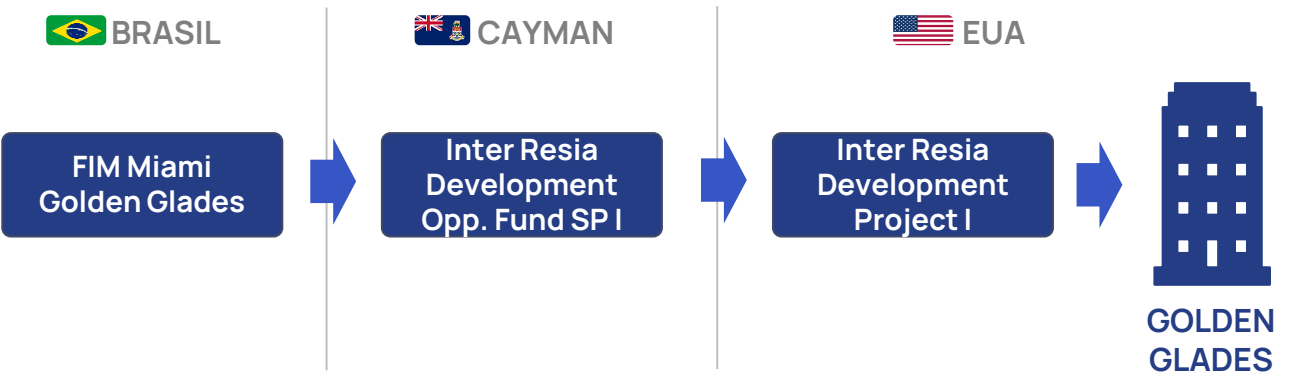
705 vagas no estacionamento

A map of Miami, Florida, showing the location of Resia Golden Glades. A blue location pin is placed on Northwest 161st Street, near the intersection with US Highway 95. A white text box with a blue border contains the text "Resia Golden Glades". Below the map, a dark blue banner displays the address "550 Northwest 161st Street Miami, FL 33169". The map includes various landmarks such as the Jackson North Medical Center, Burger King 2775, and the Cambridge College of Healthcare & Technology. Major roads like US Highway 95 and US Highway 441 are also visible.

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.

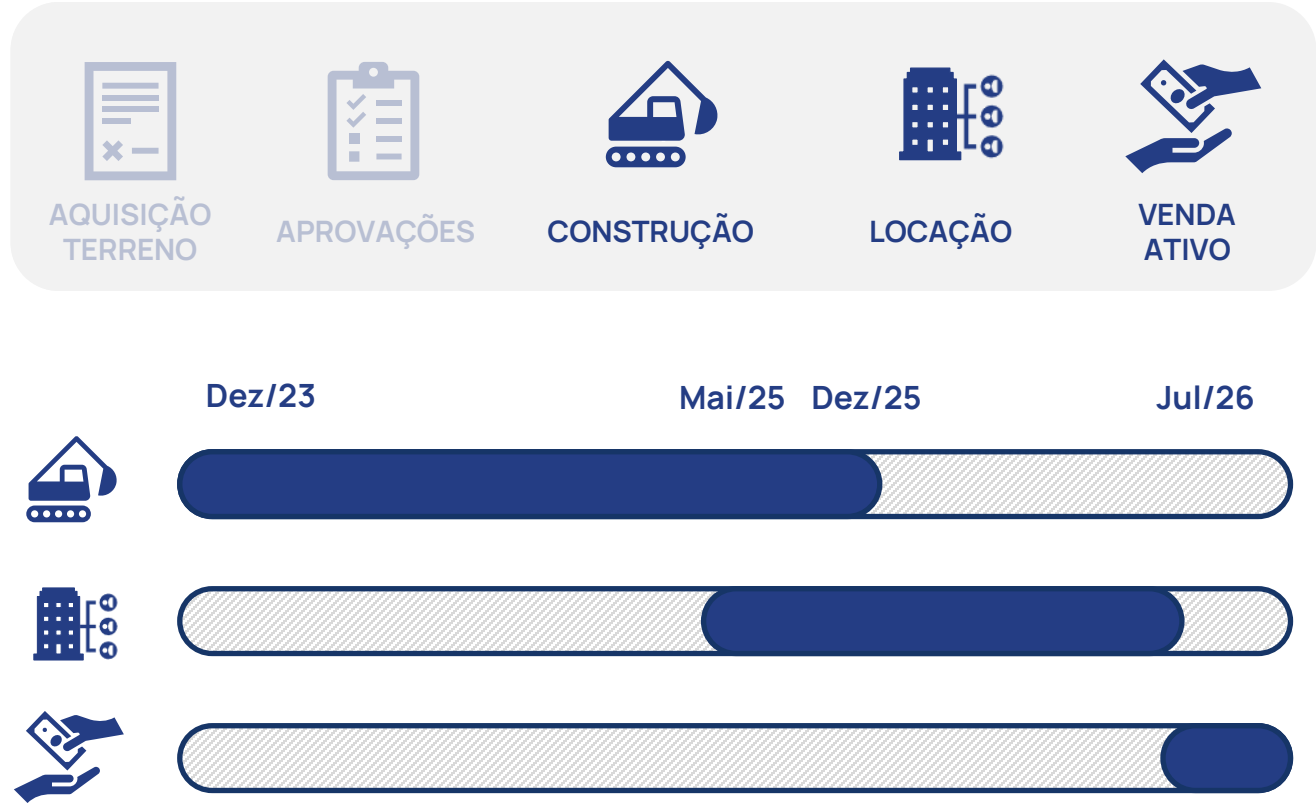
Resia Golden Glades

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

Desde o início das obras, em dezembro de 2023, o projeto Resia Golden Glades tem avançado de forma consistente e mais rápida do que o cronograma previsto. Em abril de 2025, foi concluída a primeira fase da construção, que incluiu os edifícios C e D, a área de lazer e o leasing office. No início de julho, o edifício A obteve o Temporary Certificate of Occupancy (TCO), restando apenas o edifício B para a finalização completa do empreendimento. De acordo com o relatório mais recente da Vertex, aproximadamente 87% da obra já está concluída, reforçando a expectativa de uma entrega total antecipada. Esse desempenho positivo fortalece as perspectivas de geração de valor adicional para os investidores, com impacto potencialmente favorável nos resultados do fundo.

O desempenho comercial do Golden Glades tem se mostrado bastante promissor, refletindo o interesse consistente do mercado pelo empreendimento. Ainda no final de junho, antes mesmo da data originalmente prevista para o início das ocupações, os primeiros moradores já começaram a se mudar para os edifícios concluídos – um indicativo claro da atratividade do projeto e da eficiência do processo de locação. Mais 27 apartamentos foram ocupados até 10 de julho. Até o fechamento de junho, 51 contratos de locação já haviam sido formalizados, demonstrando uma boa taxa de conversão entre interessados e locatários. Além disso, 61 aplicações foram aprovadas, e o número de aplicações líquidas chegou a 78, o que sinaliza uma forte demanda e um pipeline saudável de novos contratos em potencial.

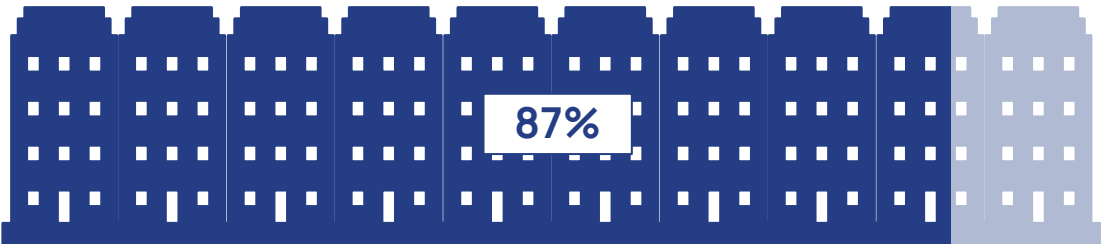
Outro destaque foi o aumento nos preços de locação, ainda que moderado, impulsionado pela percepção de qualidade do empreendimento e pelo bom momento do mercado local. Esse movimento contribui para uma expectativa de receita superior à inicialmente projetada, reforçando o potencial de valorização para os investidores.

Dois fatores estruturais também têm sustentado essa performance:

- A localização estratégica do empreendimento – entre bairros de alta renda e o centro de Miami – aliada a aluguéis cerca de 10% abaixo da média da cidade, continua sendo um diferencial competitivo importante na atração de inquilinos.
- O cenário macroeconômico, marcado por altos preços de imóveis, juros elevados e custos crescentes de manutenção, tem dificultado o acesso à casa própria, favorecendo a manutenção da demanda por moradia de aluguel.

Resia Golden Glades	#	%	Aluguel	USD
Unid. disponíveis para locação	210	-	Média	\$ 2.581
Aplicações Líquidas	78	37,1%	1 Quarto	\$ 2.229
Aplicações Aprovadas	61	29,0%	2 Quartos	\$ 2.755
Contratos Assinados	51	24,3%	3 Quartos	\$ 3.364

Evolução de Obra



Dez/23



Mar/24



Jun/24



Set/24



Dez/24



Mar/25



Jun/25



Highlights da Obra

A obra está adiantada em relação ao cronograma inicial.

Prédio A (Fase 2):

- Fachada: 100% completo
- Elevadores: 100%
- Acabamento das Unidades: 100% completo
- Pods*: 100% instalados
- TCO Emitido

Prédio B (Fase 2):

- Fachada: 100% completo
- Elevadores: 100%
- Acabamento das Unidades: 98% completo
- Pods: 100% instalados
- TCO previsto para Julho

Clubhouse (Fase 1):

- 100% completo
- Instalações elétricas: 100%
- TCO Emitido

Prédio C (Fase 1):

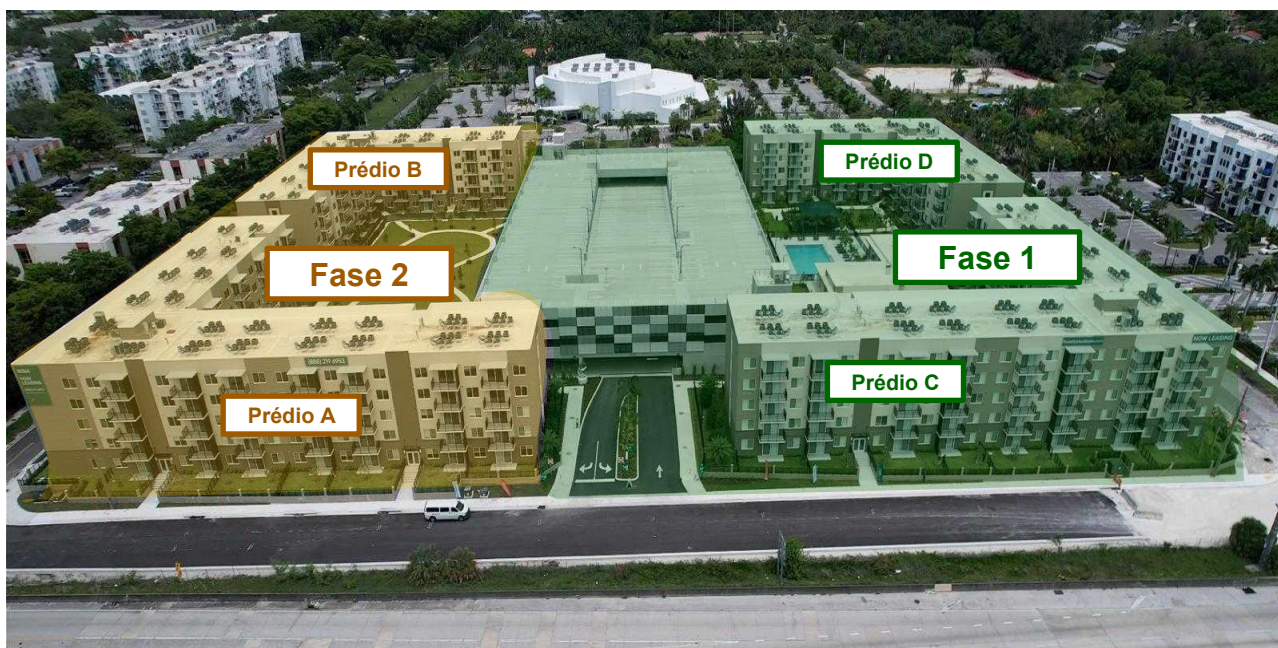
- Fachada: 100% completo
- Elevadores: 100%
- Acabamento das Unidades: 100% completo
- Pods: 100% instalados
- TCO Emitido

Prédio D (Fase 1):

- Fachada: 100% completo
- Elevadores: 100%
- Acabamento das Unidades: 100% completo
- Pods: 100% instalados
- TCO Emitido

Edifício Garagem (Fase 1):

- 100% completo, faltando elevadores
- Todas as instalações finalizadas 100%
- TCO Emitido



*Pods: módulos pré-fabricados de banheiro/cozinha, entregues prontos para instalação

Fotos da Obra – Jun/25



Nota dos Gestores

Cenário Macroeconômico EUA

Durante o segundo trimestre de 2025, a economia dos Estados Unidos manteve um ritmo de crescimento consistente, com o mercado de trabalho ainda aquecido e a inflação ainda acima da meta de 2% ao ano, mas mostrando sinais de desaceleração.

O Federal Reserve (Fed) manteve a taxa básica de juros no intervalo entre 4,25% e 4,50% ao ano, pela quarta vez consecutiva, reforçando uma postura cautelosa diante das incertezas econômicas e geopolíticas. Apesar disso, o mesmo sinalizou a possibilidade de dois cortes de 0,25% ainda em 2025, o que poderia levar a taxa dos Fed Funds para cerca de 3,9% até o fim do ano.

A aprovação de um megapacote orçamentário pelo Congresso, com foco em isenções fiscais e aumento de gastos, trouxe efeitos relevantes para o setor imobiliário. A nova legislação – semelhante à adotada no primeiro governo Trump – introduz uma série de incentivos que visam estimular o desenvolvimento imobiliário, incluindo melhorias em programas de isenções fiscais, mudanças nas regras contábeis aplicáveis à construção civil e outros benefícios voltados à atração de capital. Essas medidas podem favorecer especialmente projetos localizados em comunidades de baixa renda, ajudando incorporadores a atrair novos investidores e a reavaliar suas estratégias de capital.

Variação Cambial – USD/BRL

No segundo trimestre de 2025, o mercado de câmbio manteve a tendência de valorização do real em relação ao dólar, observada desde o início do ano. Após iniciar 2025 cotado em torno de R\$6,30, o dólar recuou de forma consistente, encerrando junho próximo de R\$5,43. Em relação à cotação do dólar no início de 2024, quando o Fundo realizou os investimentos, há um ganho cambial aproximado de 10%.

Fato Relevante MRV&CO e Resia

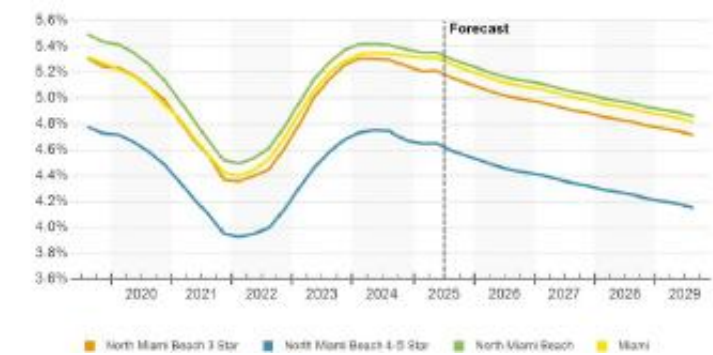
Recentemente, a MRV, controladora da Resia, comunicou ao mercado a atualização de seu plano estratégico nos Estados Unidos, que inclui a venda de ativos prontos e terrenos, com o objetivo de gerar caixa e reduzir sua alavancagem. Como parte desse processo, alguns desses ativos foram reclassificados como “disponíveis para venda” e estão passando por uma reavaliação contábil (impairment), ou seja, um ajuste no valor registrado no balanço quando o valor de mercado do ativo é menor do que o originalmente contabilizado.

O ativo investido pelo fundo não faz parte desse grupo de propriedades colocadas à venda. Nosso projeto está em fase final de construção e já iniciou o processo de locação de maneira adiantada em relação ao cronograma previsto e com ótimas perspectivas de estabilização e venda.

Nota dos Gestores

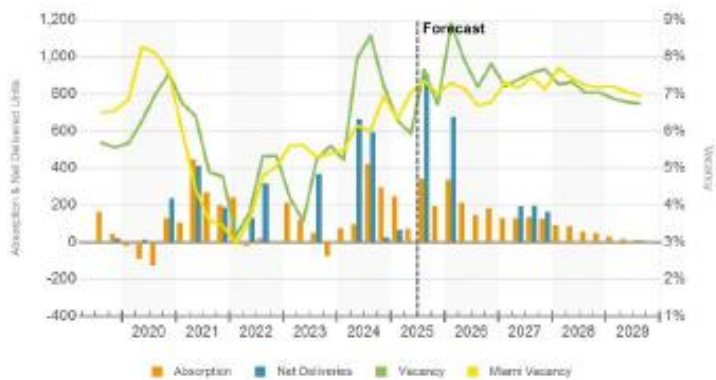
Mercado de *Multifamily* – North Miami Beach

Market Cap rates



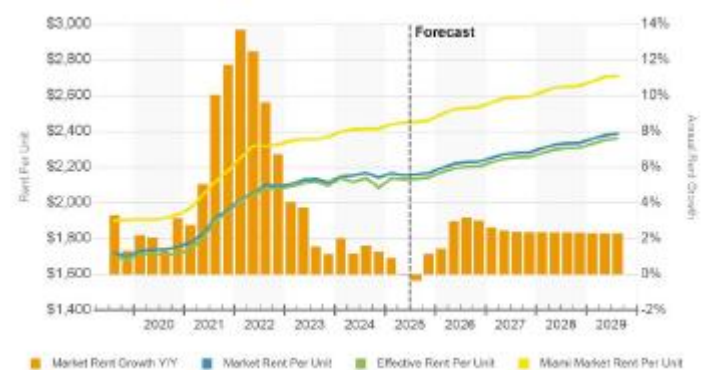
Fonte: Costar - Jul/25

Demanda – absorção, entregas e vacância | North Miami Beach




Fonte: Costar - Jul/25

Aluguel – North Miami Beach



Fonte: Costar - Jul/25

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).