

FII MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA

Relatório Mensal
Fevereiro 2024

EQI / asset

FL²
partners



74.340

Nº de Cotas

R\$ 1.045,57

Cota Patrimonial

R\$ 77.727.844,72

Patrimônio Líquido ⁽¹⁾

(1) Valor referente ao fechamento de 29/02/2024

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

Investimento no Projeto

O mês de fevereiro foi marcado pela boa evolução dos trabalhos na parte final da estrutura da área de lazer, que deve ter a concretagem executada no mês de março, conforme planejado. Quanto às fundações, as estacas da torre estão sendo executadas no ritmo previsto, as provas de carga estão com resultados satisfatórios e os projetos dos blocos estão sendo finalizados para execução no início do segundo semestre deste ano.

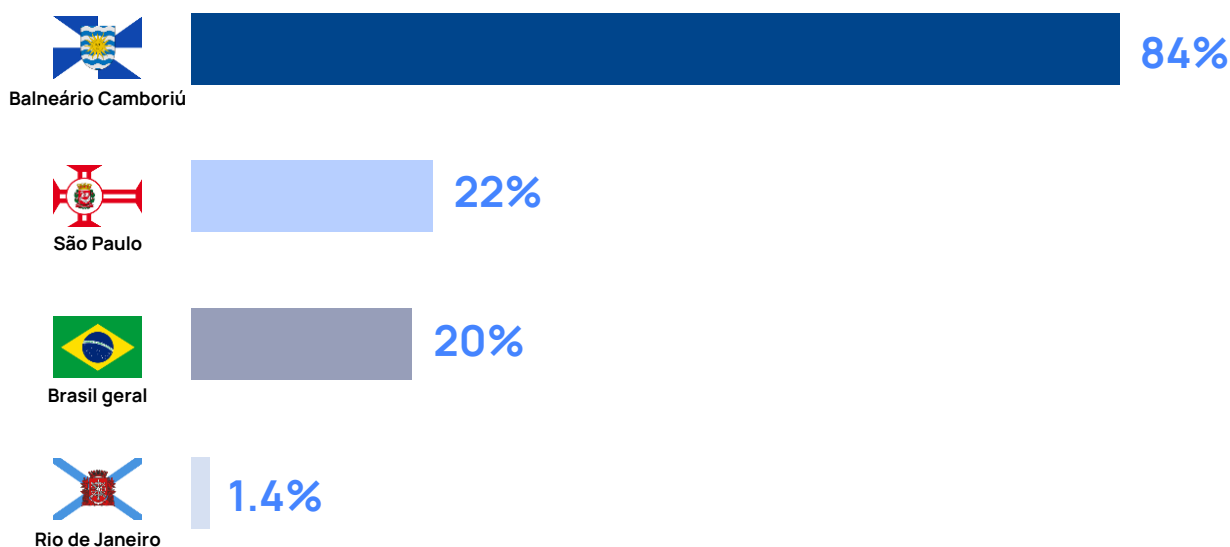
O capital necessário para fazer frente a esses custos segue sendo aportado pelo fundo em consonância com o andamento da execução física da obra.

O Projeto

Escolhemos o projeto Luminare por seu excelente ajuste à relação de equilíbrio risco x retorno da nossa estratégia, com uma localização privilegiada em Balneário Camboriú, cidade que valorizou 84% nos últimos cinco anos – acima da média do país ¹.

Buscando fazer parte dessa valorização, e, ainda, mitigar eventuais riscos adicionais, os gestores optaram por um projeto de patamares médios entre os projetos de alto padrão da região.

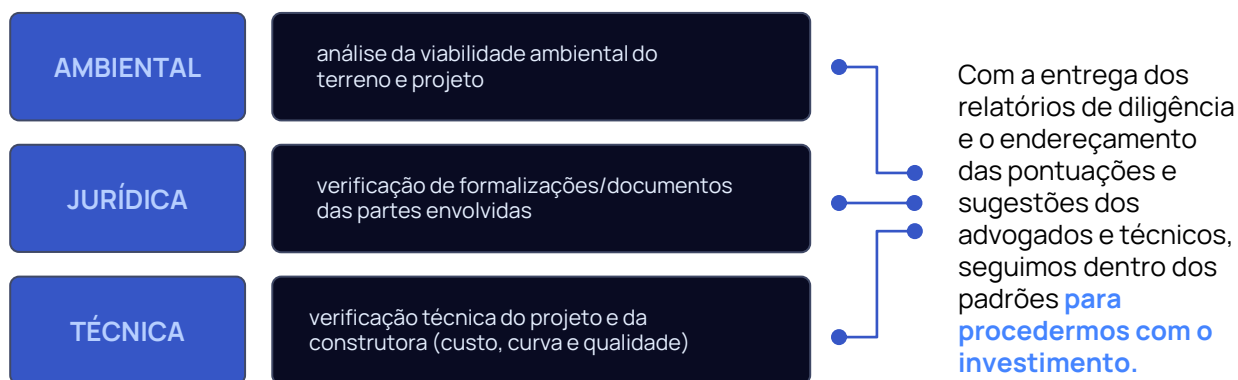
Valorização % do m² de venda dos últimos 5 anos



Ações da Gestão

Em fevereiro de 2024, o foco da gestão foi:

1. Evolução da obra e segurança financeira: aporte de capital em conformidade com a evolução física – garantindo controle do capital do fundo;
2. Acompanhamento do processo de emissão de documentos para oficializar o lançamento do empreendimento no segundo trimestre de 2024;
3. Pesquisas de mercado e validação de premissas de lançamento: a revalidação periódica das premissas de lançamento com agências especializadas terceiras e da estratégia para maior rentabilização do projeto (marketing adequado ao público-alvo, ponderação de velocidade esperada de vendas com preço meta, cronograma de eventos). A primeira etapa já foi concluída com a equipe de marketing, com o planejamento da estratégia de lançamento quase finalizado.

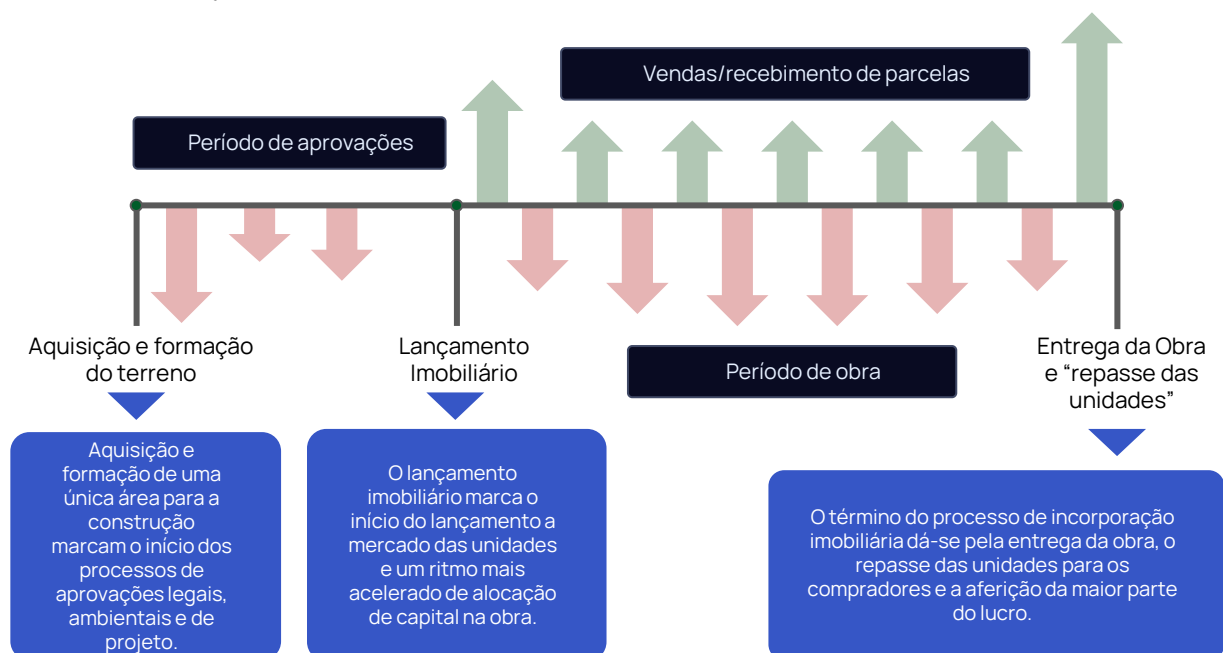


Tese de Investimento

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 de capital em um desenvolvimento imobiliário em Balneário Camboriú com um produto de demanda testada no mercado e fazendo-se da experiência dos gestores e terceiros contratados na gestão dos principais indicadores de uma incorporação imobiliária: obra, vendas e qualidade/ajuste de produto e planta.

Projeto Luminare

Produto

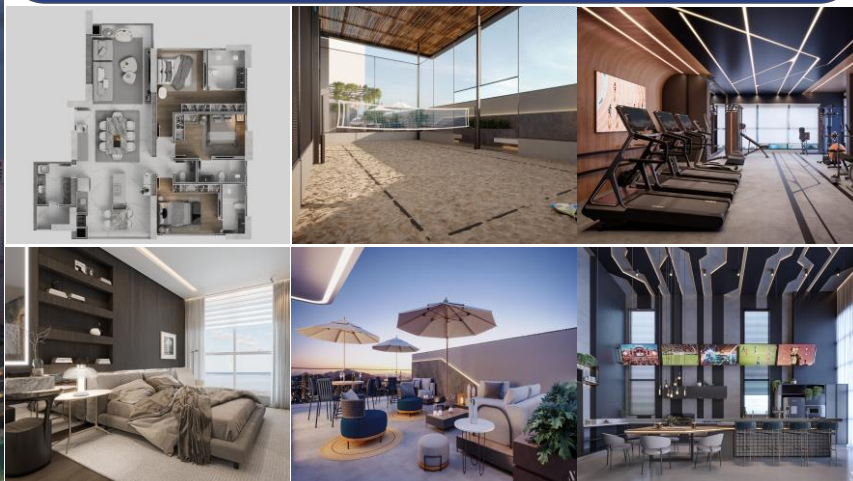
O ajuste do produto imobiliário ao público-alvo com a ponderação do custo total de produção é uma das métricas mais importantes de uma incorporação imobiliária.

O Luminare é um produto de **alto-padrão, que se adequa à demanda** nessa região de Balneário Camboriú:

- Fachada e áreas comuns representando luxo e conforto
- Plantas majoritariamente de 3 suítes e +150 m²

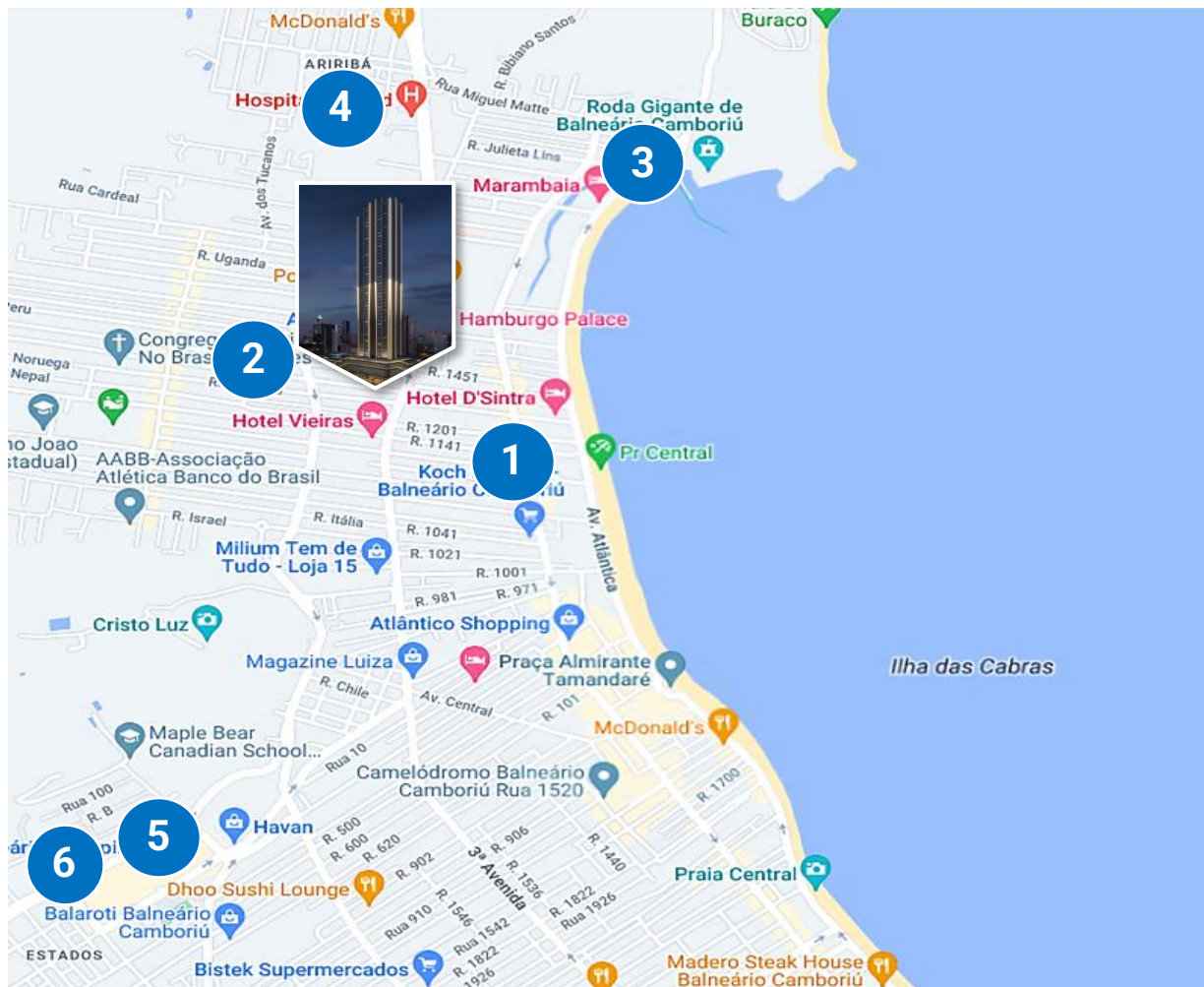


<i>Tipo</i>	<i>Nº Unid.</i>	<i>Área Privativa Média/Unid.</i>
Residencial 3S	79	157 m ²
Residencial 4S	9	312 m ²
Salas Comerciais	13	190 m ²
Estacionamento (EPP)	1	1,927 m ²
Total	102	19,615 m²




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:

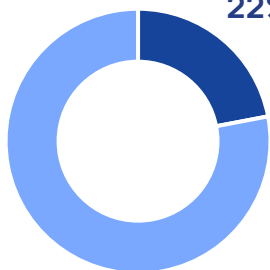
5-min 
Shopping alto-padrão

Projeto Luminare

Momento de Projeto

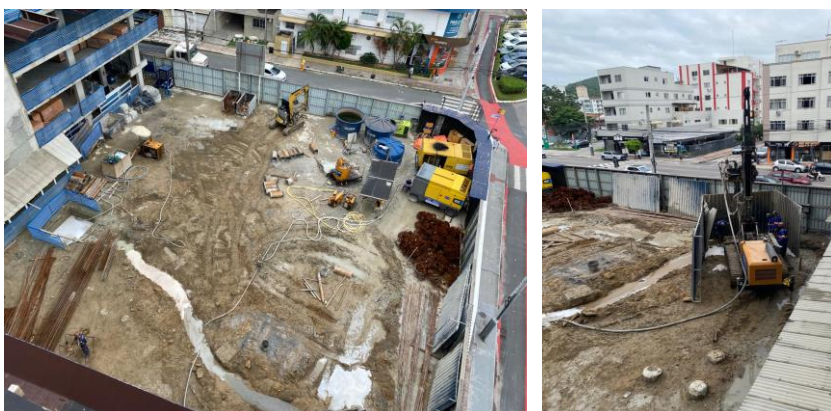
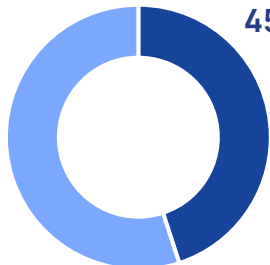
Estrutura

22%



Fundação

45%



OBRA

Em **linha** com o **cronograma** e a **qualidade** de entrega, ambos validados por diligência terceira

Prazo e qualidade



MARKETING

Preparação de marketing para **lançamento a mercado no 1º tri 24** em andamento

Ajuste 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



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).