FII MULTIESTRATÉGIA SANTA CATARINA

Relatório Gerencial
3º Tri 2026



EQI asset FL² partners



74.340
Nº de Cotas

R$ 1.185,96
Cota Patrimonial

R$ 88.164.576,28
Patrimônio Líquido (1)

(1) Valor referente ao fechamento de 30/09/2026

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.

Público-alvo: Investidor Qualificado;

Prazo do Fundo: 6 anos, prorrogáveis por até uma vez, pelo período de 2 anos;

Tributação: Os rendimentos distribuídos são isentos de IR para pessoas físicas, desde que: (i) o fundo tenha, no mínimo, 100 cotistas; (ii) o investidor não detenha mais de 10% das cotas ou dos rendimentos do fundo; e (iii) as cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores ou mercado de balcão organizado;

Condomínio: Fechado.

Nota dos Gestores

O mercado imobiliário de alto padrão de Balneário Camboriú permaneceu em um cenário de baixa atividade comercial ao longo do terceiro trimestre de 2026, refletindo os efeitos prolongados das taxas de juros elevadas e de um ambiente de maior cautela por parte dos compradores.

Embora a taxa Selic tenha apresentado redução durante o período, os juros permanecem em patamares elevados, mantendo os investimentos financeiros como alternativa atrativa e contribuindo para a postergação das decisões de aquisição imobiliária.

Esse comportamento não se restringe ao Luminare, sendo observado de maneira mais ampla no mercado regional. Reportagem[1] recente do portal especializado Metro Quadrado de 15/10/2026 destaca o significativo alongamento dos prazos de negociação de imóveis em Balneário Camboriú e Itajaí, evidenciando um mercado com menor velocidade de comercialização.

Na percepção da gestora, o principal desafio atual não está relacionado à deterioração dos preços, que permanecem preservados, mas à baixa liquidez e à dificuldade de conversão do interesse dos potenciais compradores em vendas efetivas.

Adicionalmente, as incertezas relacionadas ao cenário fiscal brasileiro e ao processo eleitoral de 2026 contribuem para um ambiente de espera, no qual potenciais compradores tendem a adiar decisões patrimoniais relevantes até que haja maior previsibilidade econômica.

Nesse contexto, a gestora mantém uma postura comercial criteriosa, buscando estimular a demanda e ampliar as oportunidades de negociação, sem comprometer o posicionamento e a percepção de valor do empreendimento.

Seguimos em ritmo normal com a construção, exposição de caixa sob controle, e em conversas com agentes financeiros para contratarmos o financiamento à produção mais adequado à realidade do projeto.

(1) Metro Quadrado (2026)

Projeto Luminare

Obra

Obra: 32,1%

Ao término do trimestre, foi concretada a 26ª laje do empreendimento, consolidando o ritmo de elevação da estrutura. Para os próximos meses, a programação prevê a concretagem de cerca de 3 lajes por mês, mantendo cadência consistente de avanço físico.

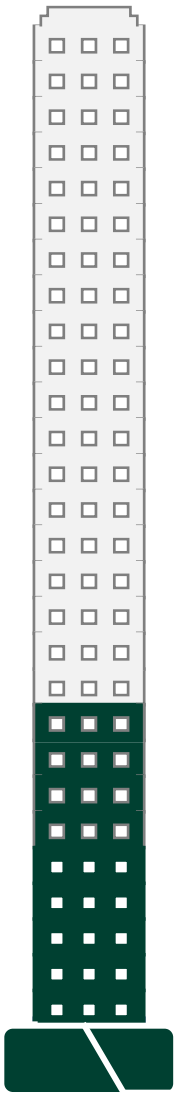


Foto do 2T/26



Foto do 3T/26

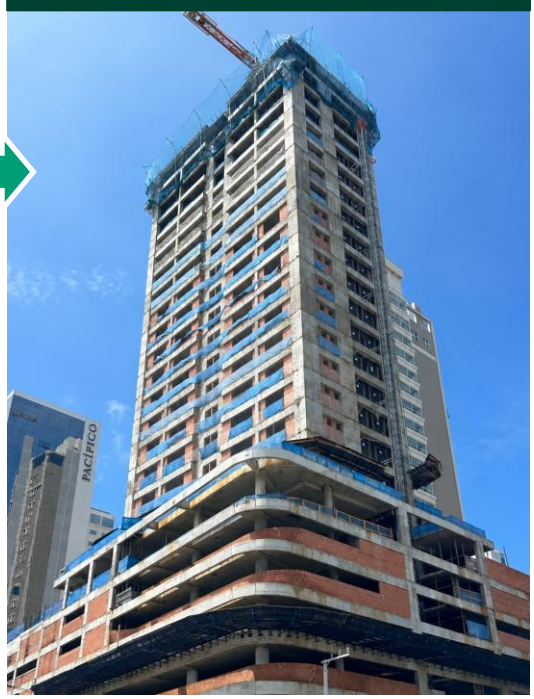
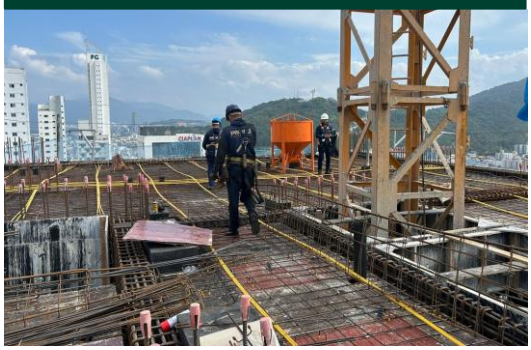


Foto do 3T/26



Foto do 3T/26



Vendas



Residenciais: 58%
Comerciais: 71%

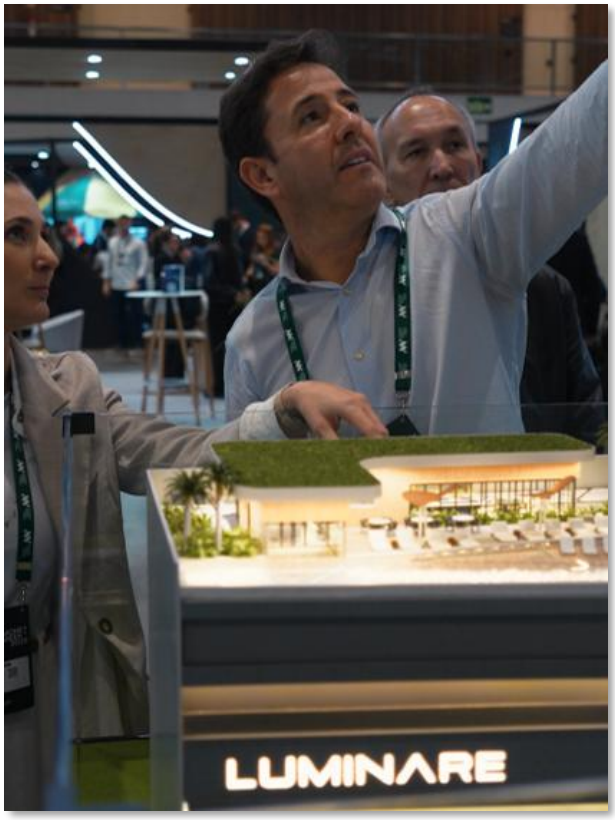
Residenciais: 42%
Comerciais: 29%

Presença na Money Week – Balneário Camboriú, ago/26









Estande exclusivo do Luminare Residencial.

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:

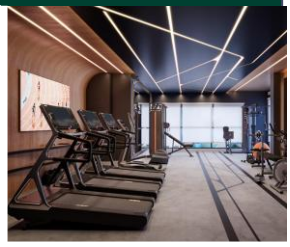
- Fachada e áreas comuns representando luxo e conforto
- Plantas majoritariamente de 3 suítes e +150 m²



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













Acompanhamento do Business Plan

A cada trimestre uma revisão do planejamento econômico-financeiro do Luminare é feita pelo time da gestora, envolvendo parceiros e profissionais do mercado imobiliário, incorporando as condições atuais do mercado local de Balneário Camboriú, a atualização dos custos de construção, as necessidades de financiamento e uma perspectiva mais conservadora para o ritmo de comercialização das unidades.

O cenário revisado reflete os desafios enfrentados pelo empreendimento, especialmente a menor velocidade de vendas, o aumento dos custos de execução e a necessidade de alongamento do ciclo do investimento. Embora os preços dos imóveis permaneçam preservados, a menor liquidez do mercado exige maior prazo para a realização das vendas, com impactos sobre o fluxo de caixa e a rentabilidade esperada.

Com essas atualizações, a projeção de lucro do empreendimento passou de R$ 44,7 milhões para R$ 34,7 milhões, uma redução de aproximadamente 22%. A expectativa de conclusão do ciclo de investimento também foi estendida em oito meses, de junho de 2028 para fevereiro de 2029, considerando a contratação de financiamento à produção para suportar a exposição de caixa na fase final de construção e a estratégia de saída antecipada mediante cessão da carteira de recebíveis, necessária pelo alongamento da tabela de vendas.

Mesmo em um ambiente desafiador, os números realizados e projetados mostram que o custo do projeto subiu menos que a receita projetada, porém a falta de liquidez do mercado local por um período excessivamente longo estendeu o ciclo do projeto e adicionou o custo do capital do financiamento à produção.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) projetada, de 18,0% foi revista para 13,6% ao ano. Essa taxa representa a rentabilidade anual estimada do investimento, considerando tanto os valores esperados quanto o prazo previsto para seu recebimento. Apesar da redução, o cenário atualizado ainda aponta para um resultado positivo, com múltiplo de retorno sobre o capital investido projetado de 1,96 x, ante 1,85 vez na projeção original.

Nesse contexto, o time de gestão permanece concentrado na gestão dos custos, no acompanhamento do cronograma de execução, na estruturação do financiamento à produção e na implementação de iniciativas comerciais que contribuam para melhorar o fluxo de caixa e preservar o valor do empreendimento.

As projeções apresentadas refletem as premissas atualmente disponíveis e poderão ser ajustadas conforme a evolução da obra, das vendas e das condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura.

R$ de set/26, corrigidos pelo CUB-SC · hoje = saída antecipada com cessão da carteira em fev/29

Resultado	Business Plan	Hoje	Variação
Receita líquida total de vendas do projeto	235,8 MM	**271,9 MM**	+15,3%
Custo total do projeto	191,1 MM	**217,8 MM**	+14,0%
Juros do financiamento do projeto	—	**19,4 MM**	N/A
Lucro do projeto	44,7 MM	**34,7 MM**	−22,4%
Final do ciclo do projeto	jun/28	**fev/29**	+8 meses
TIR do projeto (nominal)	26,0%	**19,5%**	−6,5 p.p.
Múltiplo do capital investido (projeto)	1,77x	**1,84x**	+0,07x
TIR do fundo	18,0%	**13,6%**	−4,4 p.p.
Múltiplo do capital investido (fundo)	1,85x	**1,96x**	+0,11x

O múltiplo de capital aumenta mesmo com uma TIR menor, pois o financiamento desacelera o ritmo dos aportes do fundo, permitindo que os recursos ainda não aportados permaneçam aplicados e rendendo CDI. Além disso, o prazo mais longo favorece a acumulação de correção inflacionária nos retornos. Assim, o investimento apresenta um múltiplo maior, porém distribuído ao longo de um período mais longo, resultando em uma TIR menor.

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
Avenida Juscelino Kubitscheck 1.400, Conj. 122, São Paulo/SP, 04543-000

Contato: ri@eqiasset.com.br

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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 Catariana – 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 n° 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).