



EMET11

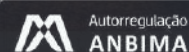
EMET MULTISTRATÉGIA RESP LIMITADA FII

Relatório **Gerencial**
Dezembro 2024





Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



Gestão de Recursos



Nome EMET Multiestratégia Resp Limitada FII	Gestor More Invest Gestora de Recursos	Administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM
Ticker EMET11	CNPJ 53.523.736/0001-00	Taxa de administração 0,15 % a.a.
Objetivo do fundo Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e outros ativos ligados ao mercado imobiliário	Taxa de gestão 1,05 % a.a.	Taxa de performance 20% sobre IFIX
	Data de início 15 de março 2024	Início da negociação 21 de agosto 2024
	Prazo de duração Indeterminado	

Patrimônio Líquido R\$ 45.870.420,61	Número de Cotistas 54	Política de distribuição de resultados O fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano
Valor da Cota Patrimonial + Rendimentos a Distribuir R\$ 9,17	Último dividendo distribuído (julho/2024) R\$ 0,30 / cota	



Regulamento

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=613450&cvm=true>

Demais publicações oficiais

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=53523736000100>



Dezembro/2024

O mês de dezembro foi pontuado por uma alta volatilidade do IFIX. Apesar da queda de apenas 0,7% durante o período, o índice chegou a recuar mais de 5% durante a primeira metade do mês, recuperando boa parte desse prejuízo na última semana do ano. Tal volatilidade corrobora um ano em que as previsões econômicas não poderiam estar mais erradas.

Cenário

No início de 2024 o mercado (através do relatório Focus) previa que o ano encerraria com inflação e Selic em trajetórias de baixa, atingindo 3.50% e 8.50% respectivamente durante o ano de 2025. Hoje o mercado precifica a inflação acima de 5% e uma trajetória de Selic alcançando 15% – uma mudança drástica que foi sentida em todos os mercados, mas especialmente no IFIX.

Apesar dos indicadores macroeconômicos, os ativos reais – que são a base dos FIs – não sofreram de igual maneira. No setor de Lajes, observamos a redução da vacância em todas as regiões de São Paulo (onde estão concentrados os ativos dos principais FIs), sendo que há apenas a vacância friccional nas regiões primárias (abaixo de 7%), carregando o aumento do preço médio de locação dos espaços – preço pedido nas regiões do Itaim já chega a valores acima de 350/m².

O setor Logístico também seguiu com fortes ganhos. Para regiões próximas a São Paulo, o setor conseguiu obter ganhos de preço em novas negociações – atingindo valores médios próximos a R\$ 31/m² nos novos contratos (o que significa um ganho próximo a 18% nos últimos 24 meses) além de patamares negligíveis de vacância (a menor em 2 anos).

Por fim, os Shoppings também seguem performando bem. Em novembro, segundo a Abrasce, houve queda de vacância nos shoppings (média 4.1% em 2024 vs 5.6% em 2023) e aumento de 4.8% nas vendas. Apesar desses dados, os shoppings dos principais FIs listados tem performado acima dessa média, com crescimento de vendas entre 10 e 12%.

Assim, estamos diante de um cenário com uma das maiores discrepâncias entre os fundamentos dos imóveis e os preços dos FIs. Entendemos que isso ocorre pois o mercado de FIs, em sua maioria investidores pessoa física, equalizando o *dividend yield* dos FIs aos dos títulos de renda fixa derrubam as cotações. Por outro lado, vemos um mix cada vez maior de investidores institucionais se posicionando nos FIs nos níveis atuais em busca de comprar os ativos que os compõe.

Posição

Nesse cenário estamos nos posicionando de duas formas distintas. Primeiro, rotacionamos a carteira bruscamente, auferindo um prejuízo relevante, para aumentarmos nossa exposição em FoFs de gestoras conceituadas e com boa qualidade. O intuito é capturar o “duplo desconto”, fugindo de posições em fundos conflituados, recebendo um bom DY nesse meio tempo, e que uma vez que o mercado de FIs se estabilizar, devem ser os maiores retornos. Aqui estão nomes como CXCI, ITRI, HFOF, BTHF e JSAF.

A outra parte da carteira está em FIs desconcorrelacionados, com carteiras de imóveis que possuem liquidez para venda, que, mesmo em valores estressados, representam um bom upside dos preços atuais de mercado. Aqui estão nomes como VCRR, RELG, HOFC e RBIR.

Resultado

Rotacionamos boa parte da carteira em dezembro, auferindo um prejuízo de 3.1% da carteira e nos reposicionando nos ativos a bons preços. Assim, boa parte do prejuízo não realizado da carteira foi contabilizado ainda em 2024 renovando os preços médios da carteira e em ativos com níveis maiores de qualidade e governança. Na parcela de ativos desconcorrelacionados seguimos trabalhando junto às gestoras investidas para destravar o valor contido nos fundos e cremos que os primeiros resultados virão ainda no primeiro trimestre de 2025.

O prejuízo auferido foi acima do resultado caixa acumulado – assim o fundo não distribuiu dividendos no segundo semestre de 2024.

אמת

EMET11

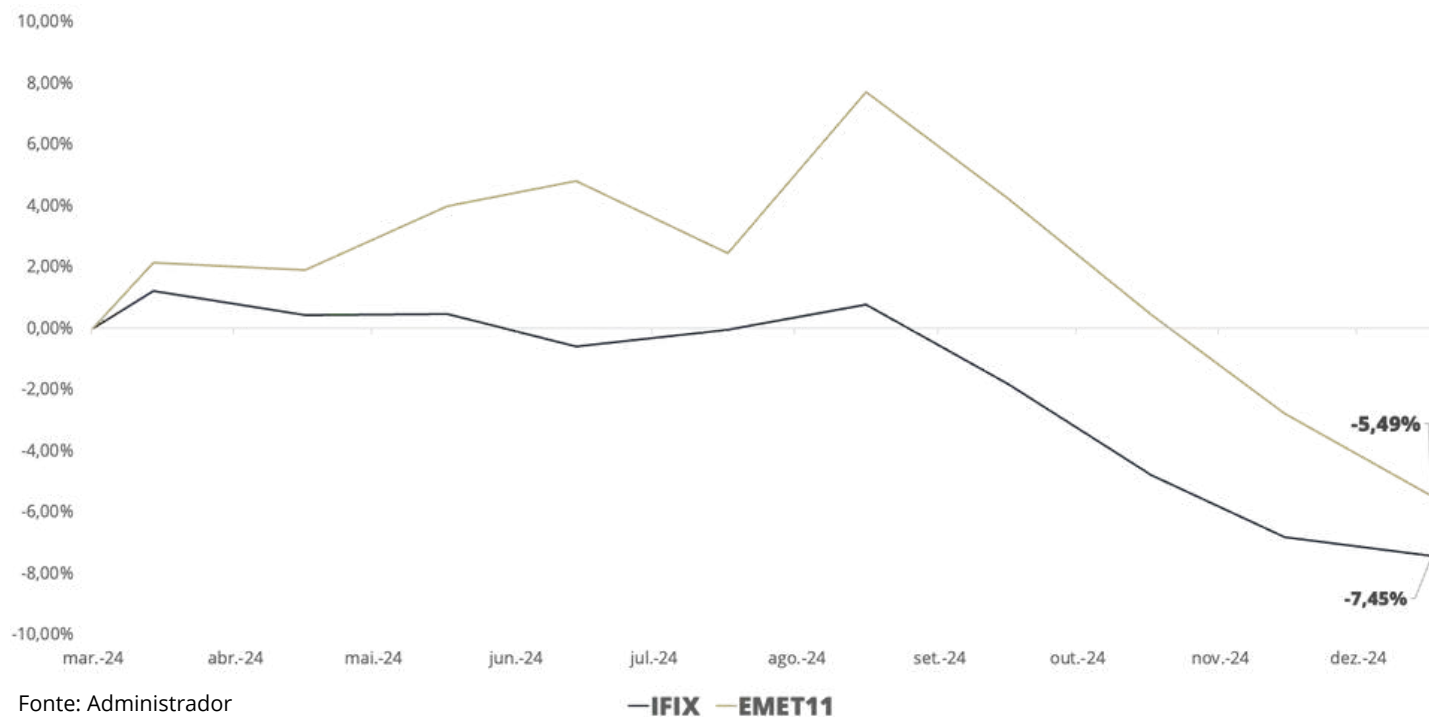
EMET MULTISTRATÉGIA RESP LIMITADA FII

DADOS DO FUNDO

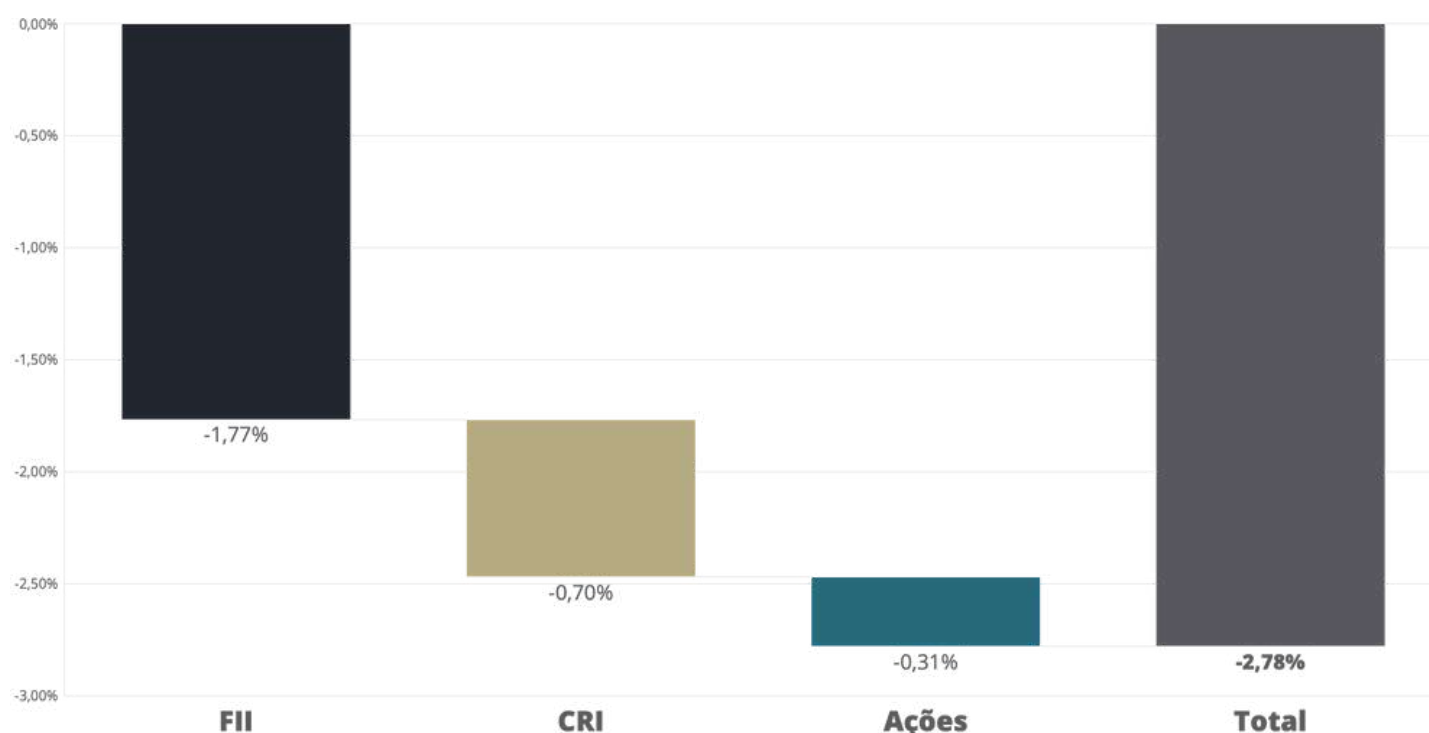


Retorno Total EMET11 (Patrimonial + Dividendos) vs. IFIX

Mês a Mês desde o final da primeira operação

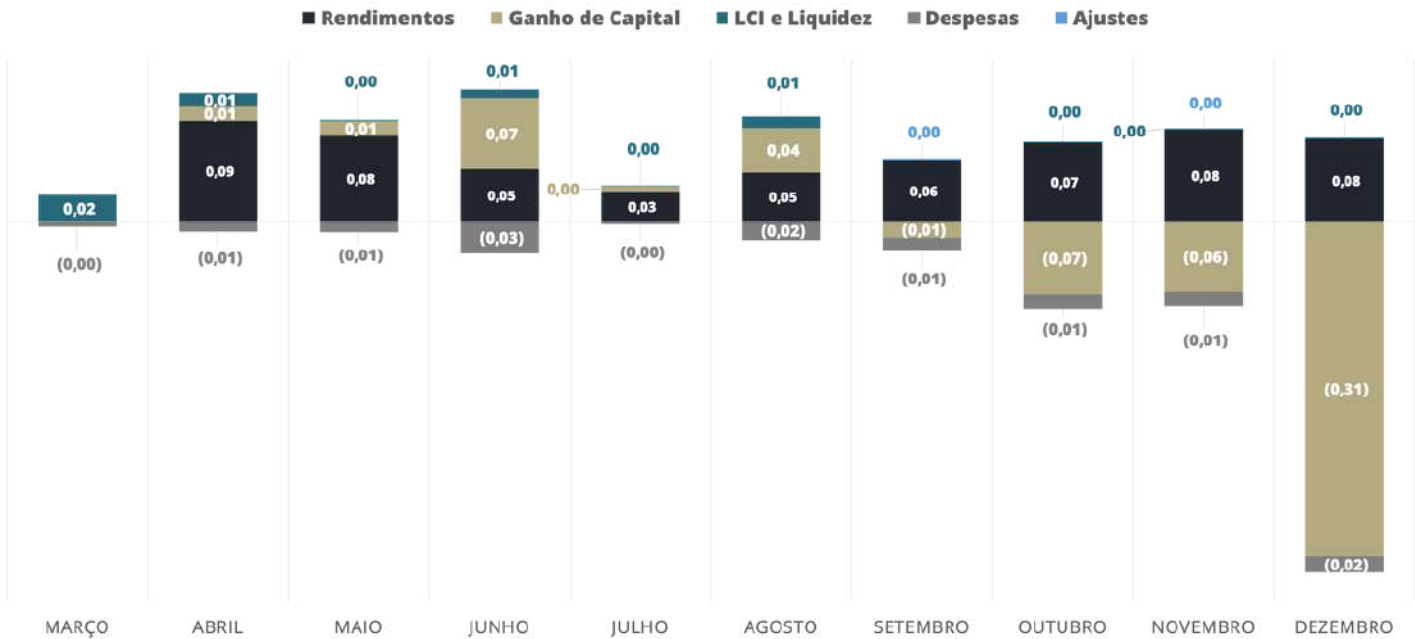


Atribuição de Performance

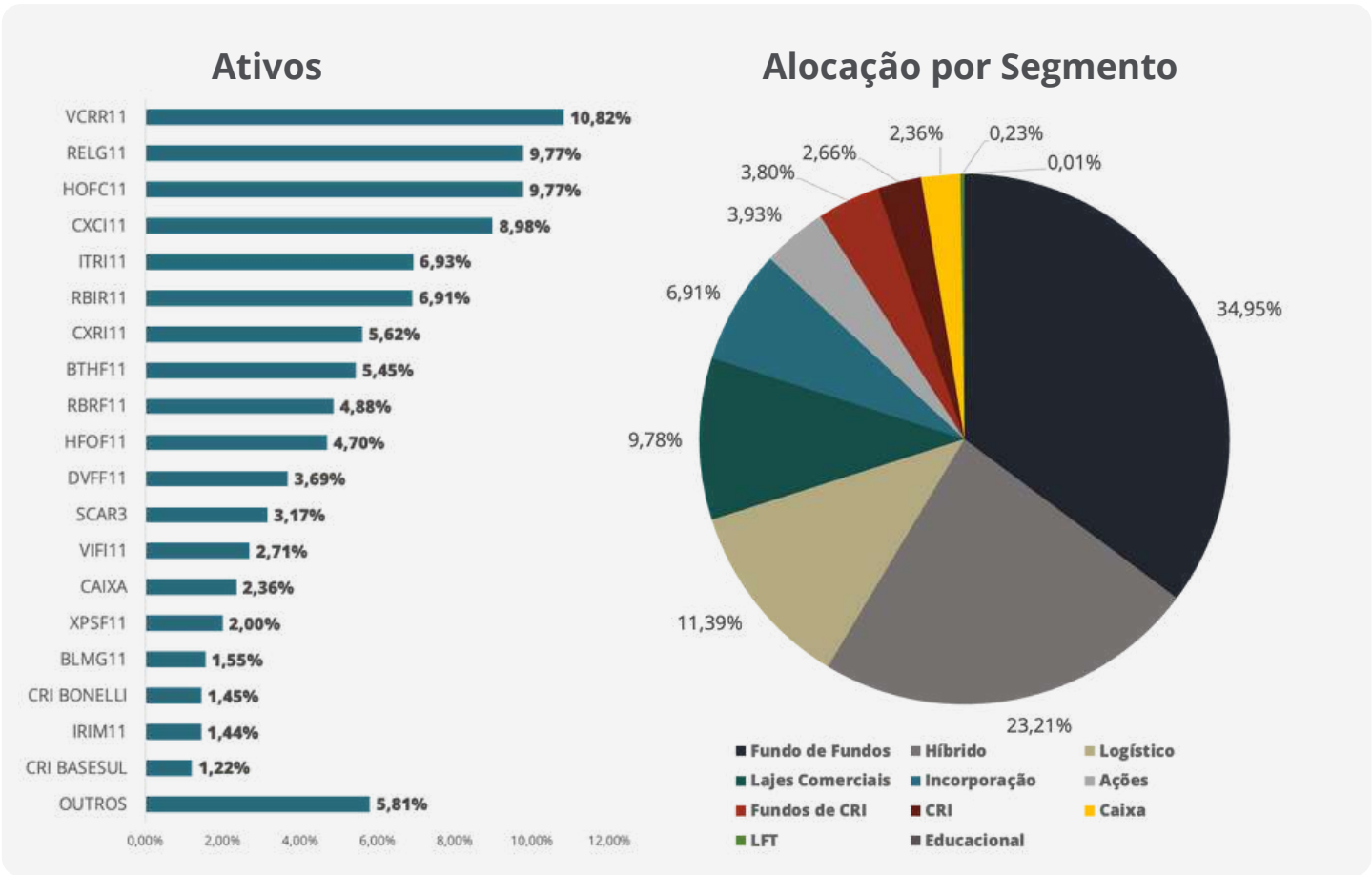




Resultado por Cota



Ativos em Carteira





Carteira de CRI

Ativo	Emissor	Investido	% de PL	Index	Taxa	LTV	Vcto	Segmento	Estado
BONELLI	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 682.927	1,45%	IPCA	12,68%	40%	Aug-26	Residencial	SP
BASESUL	Habitasec Securitizadora S.A.	R\$ 573.517	1,22%	IPCA	12,00%	63%	Feb-29	Residencial	PR

Detalhamento dos CRIs

Basesul



Devedor: Base Empreendimentos LTDA

Juros: IPCA + 12,00%

Vencimento: 16/02/2029

Localização:

Curitiba – PR

Garantias:

- AF e CF do empreendimento de 3 empreendimentos
- Aval dos Sócios
- Fundos Constituídos (Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas)

Bonelli



Devedor: Edifício Concetto Campolim SPE LTDA

Juros: IPCA + 12,68%

Vencimento: 24/08/2026

Localização:

Sorocaba – SP

Garantias:

- AF das unidades do imóvel onde está sendo desenvolvida a obra
- CF dos Recebíveis das unidades vendidas e promessa das futuras vendas
- Aval dos Sócios
- Fundos Constituídos (Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas)



Resultado Financeiro

Valores em R\$	julho-24	agosto-24	setembro-24	outubro-24	novembro-24	dezembro-24
RECEITAS	197.389	480.777	215.199	32.359	107.158	(1.151.683)
Receita da carteira de FII	186.781	408.054	197.064	14.745	89.612	(1.171.505)
Dividendos FII	138.824	218.257	284.788	349.940	412.561	366.824
Ganho de Capital - FII	44.670	119.336	(114.780)	(327.321)	(324.299)	(1.527.888)
Receita da carteira de ações	1.466	8.196	56	1.466	-	-
Ganho de Capital - Ações	3.286	70.461	27.055	(7.874)	1.351	(10.441)
Receita da carteira de CRI	6.943	12.341	12.280	11.498	11.884	11.619
Remuneração do Caixa	2.199	52.185	5.800	4.651	5.661	8.204
DESPESAS	(45.791)	(80.010)	(55.588)	(65.777)	(64.104)	(62.815)
Taxa de administração	(44.592)	(60.070)	(62.741)	(61.266)	(59.651)	(58.287)
Despesas Operacionais	(1.199)	(19.941)	7.153	(4.511)	(4.453)	(4.528)
RESULTADO OPERACIONAL	151.598	400.767	159.611	(33.418)	43.054	(1.214.498)
Resultado por cota	0,03	0,08	0,03	(0,01)	0,01	(0,24)
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	1.485.000	-	-	-	-	-
Quantidade de cotas	4.950.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Redimento/cota	0,30	-	-	-	-	-





A More Invest Gestora de Recursos ("More Invest"), não comercializa ou distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As informações contidas neste documento têm caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos ou oferta para aquisição de valores mobiliários. O conteúdo deste material é limitado e não deve ser usado pelos destinatários como única base para tomada de decisão de investimentos. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda do capital investido, não representando a rentabilidade obtida no passado garantia de rentabilidade futura. Caso os fundos de investimento aplicados, utilizem estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimentos, tais estratégias, da forma como forem adotadas, poderão resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, sendo possível a ocorrência de patrimônio líquido negativo e a consequente necessidade de novos aportes. Os fundos de investimento não contam com garantia do respectivo administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, portanto ao investidor, é recomendada a leitura cuidadosa e completa do prospecto e do regulamento dos fundos de investimento e demais valores mobiliários, antes de tomar a decisão de aplicar seus recursos, bem como, a partir delas, estar ciente dos riscos inerentes aos diversos mercados em que os ativos relacionados atuam e, conseqüentemente, as possíveis variações no patrimônio investido. O investidor deve buscar aconselhamento profissional com relação aos aspectos tributários, regulatórios e outros que sejam relevantes à sua condição específica. Ainda que o gestor possa manter sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para os fundos de investimento e para o investidor. Para avaliação da performance dos fundos de investimento, é recomendável uma análise de períodos de, no mínimo, 12 (doze) meses. Sobre os ganhos auferidos, há a incidência de tributação. A rentabilidade divulgada é líquida de taxa de administração e de taxa de performance e não é líquida de impostos. Os produtos e serviços mencionados podem não estar disponíveis em todas as categorias de investidores. A More Invest, seus administradores e funcionários isentam-se da responsabilidade sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste material, não se responsabilizando por eventuais inexatidões, omissões ou erros cometidos por suas fontes. Eventuais informações relativas à expectativa de resultados futuros que constam neste relatório são baseadas em simulações, sendo que os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As comparações a certos índices de mercado foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno pela More Invest. O conteúdo deste material não deverá ser reproduzido, distribuído ou publicado sob qualquer propósito, sem o prévio consentimento e autorização da More Invest. Os regulamentos dos fundos geridos pela More Invest, estão disponíveis no site da CVM (www.cvm.gov.br), bem como no Administrador.

A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Administradora não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico”.



More Invest Gestora de Recursos Ltda.

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 360 - cj 162
Vila Nova Conceição – CEP 04543-000
São Paulo – SP – Brasil
Tel.: +55 (11) 3371-9290



@more.invest



/more-invest



/moreinvest

www.moreinvest.com.br