

Emet
Multiestratégia
Fundo de
Investimento
Imobiliário
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
26 de junho de 2025**

Conteúdo

| | |
|---|-----------|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3 |
| Balanço patrimonial | 7 |
| Demonstração do resultado | 8 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 9 |
| Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 11 |



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 26 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 (data de início do exercício social do Fundo) a 26 de junho de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 26 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização de ativos financeiros

Veja a Nota 5.1 das demonstrações financeiras

| Principal assunto de auditoria | Como nossa auditoria conduziu esse assunto |
|--|--|
| Em 26 de junho de 2025, o Fundo possuía 92,15% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário ("FIIs") e ações de companhia aberta, mensurados ao valor justo com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia desses ativos. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria. | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;• Recalculamos a valorização das aplicações nos FIIs e ações de companhia aberta, com base nas cotações de fechamento divulgada pela B3 S.A;• Avaliação da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no período, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações em FIIs e ações de companhia aberta; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência e os critérios utilizados para a valorização das cotas de fundos de investimento imobiliário e ações de companhia aberta, assim como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 26 de junho de 2025.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou



assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de agosto de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Willian Hideki Ishiba".

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:
59.281.253/0001-23)**

Balanço patrimonial em 26 de junho de 2025

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 26/06/2025 | % do PL |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Circulante | | | |
| Disponibilidades | | 4.085 | 7,94% |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza imobiliária | | | |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário - FIIs | 5.1 (a) | 42.745 | 83,04% |
| Ações de companhias abertas | 5.1 (c) | 4.690 | 9,11% |
| Outros valores a receber | | 60 | 0,12% |
| Total do ativo | | 51.580 | 92,27% |
| Passivo | Nota | 26/06/2025 | % do PL |
| Circulante | | | |
| Provisões e contas a pagar | | 106 | 0,21% |
| Total do passivo | | 106 | 0,21% |
| Patrimônio líquido | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 8.1 | 50.000 | 97,16% |
| Gastos com colocação de cotas | 8.4 | (110) | -0,21% |
| Lucros acumulados | | 1.584 | 3,08% |
| Total do patrimônio líquido | | 51.474 | 100,03% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 51.580 | 100,24% |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

| | Nota | 26/06/2025 |
|---|----------------|-------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (b) | 22 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 5.2 (b) | 33 |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 (a) | 2.129 |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 (a) | (881) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 (a) | 5.036 |
| Resultado em transações com ações de companhias abertas | 5.2 (c) | (45) |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas | 5.2 (c) | (290) |
| Receitas de dividendos de ações de companhias abertas | | 124 |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | 6.128 |
| Outros ativos financeiros | | |
| Resultado com cotas de fundo de renda fixa | | 129 |
| | | 129 |
| Receitas (despesas) operacionais | | |
| Taxa de administração | 6 e 10 | (357) |
| Taxa de performance | 10 | (210) |
| Outras despesas operacionais | 10 | (87) |
| | | (654) |
| Lucro do período | | 5.603 |
| Quantidade de cotas integralizadas | 8.1 | 5.000.000 |
| Lucro líquido por cota integralizada - R\$ | | 1,12 |
| Valor patrimonial da cota integralizada - R\$ | | 10,29 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de Reais

| Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Lucros (Prejuízos) acumulados | Total |
|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Em 31 de dezembro de 2024 | 50.000 | (110) | (4.019) | 45.871 |
| Lucro do período | - | - | 5.603 | 5.603 |
| Em 26 de junho de 2025 | 50.000 | (110) | 1.584 | 51.474 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de Reais

| | Nota | 26/06/2025 |
|--|---------|--------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa | | 129 |
| Pagamento de taxa de performance | | (210) |
| Pagamento de despesas cetip | | (7) |
| Pagamento de taxa de administração | | (357) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | | (13) |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais | | 73 |
| Pagamento (compensação) de IR | | (30) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | | (415) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.1 (a) | (45.924) |
| Aquisição de ações de companhias fechadas | 5.1 (c) | (5.871) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.1 (a) | 48.619 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.1 (a) | 2.129 |
| Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.1 (a) | 189 |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIIs) | 5.1 (a) | 1.277 |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIIs) | 5.1 (b) | 34 |
| Venda de ações de companhias abertas | 5.1 (c) | 2.700 |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas | | 124 |
| Pagamento de IRRF sobre ganho de capital | | (1) |
| Caixa líquido das atividades de investimento | | 3.276 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | 2.861 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | 5.1 | 1.224 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período | 5.1 | 4.085 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 53.523.736/0001-00****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)****Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário****1. Contexto operacional**

O Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 16 de janeiro de 2024, com prazo de duração indeterminado, e teve o início de suas atividades em 15 de março de 2024. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FI") e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FI), os "Ativos Imobiliários": (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) letras hipotecárias ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os Ativos Financeiros; e (ix) excepcionalmente, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e execução dos Ativos Imobiliários descritos no Regulamento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal, no âmbito da Assembleia Especial de Cotista da Classe realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 29 de maio de 2025, encerrada em 13 de junho de 2025 e publicada em 16 de junho de 2025, foi aprovada a transferência da administração da Classe a partir do fechamento do dia 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo), com abertura do mercado no Novo Administrador no dia 27 de junho de 2025, a atual Administradora da Classe pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Novo Administrador").

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 21 de agosto de 2024. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 26 de junho de 2025:

| EMET (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|--|----------------------------|
| Janeiro | 9,80 |
| Fevereiro | 9,99 |
| Março | 10,05 |
| Abri | 9,90 |
| Maio | 10,00 |
| Junho | 10,00 |

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025, sem informações comparativas, em virtude da transferência do Fundo, conforme mencionado em Nota 1.

As demonstrações financeiras em 26 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de 08 de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**CNPJ: 53.523.736/0001-00****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)****Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário****3.3.3 Ações de companhias abertas**

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituidos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração do resultado.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- . Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- . Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- . Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos associados ao Fundo****4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os maiores setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a Fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de Investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os Fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos imobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter imobiliário

| | 26/06/2025 |
|---|---------------|
| (a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIs | 42.745 |
| (b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | - |
| (c) Ações de companhias abertas | 4.690 |
| | 47.435 |

(a) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIs

As cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

Composição da carteira

As aplicações em Fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

26/06/2025

| Fundo | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|-------|
| BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (4) | 6.326 | 0,01% | 7,38 | 47 |
| BLUERACAW LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | Não | (4) | 1.007 | 0,02% | 37,59 | 38 |
| BIG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (2) | 432.937 | 0,21% | 8,57 | 3.710 |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA | Não | (1) | 7.226 | 0,35% | 67,95 | 491 |
| CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | Não | (1) | 72.618 | 4,61% | 60,05 | 4.361 |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - DEVANT FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (1) | 502.486 | 4,56% | 6,11 | 3.070 |
| HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | Não | (1) | 553.230 | 0,24% | 5,83 | 3.225 |
| HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | Não | (4) | 193.205 | 5,11% | 28,49 | 5.504 |
| IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*) | Não | (2) | 10.582 | 0,55% | 67,71 | 717 |
| RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESP. LTDA. | Não | (3) | 45.379 | 2,97% | 88,11 | 3.998 |
| RBR ALPHA MULTIFESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (1) | 587.126 | 0,43% | 6,92 | 4.063 |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA - RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (2) | 70.791 | 5,30% | 71,49 | 5.061 |
| SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Não | (1) | 1.993 | 0,05% | 71,80 | 143 |
| PATRÍA RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA I FII | Não | (4) | 87.317 | 4,37% | 66,96 | 5.847 |
| XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | Não | (1) | 401.617 | 0,93% | 6,15 | 2.470 |
| | | | | | 42.745 | |

Lendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(2) Híbrido

(3) Desenvolvimento para Venda

(4) Renda

Movimentação do período**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

| | |
|---|---------------|
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 44.535 |
| Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (189) |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (48.241) |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (881) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.036 |
| Saldo em 26 de junho de 2025 | 42.745 |

Comprendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários.**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

| | |
|--|----------------|
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | - |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 2.129 |
| Saldo em 26 de junho de 2025 | (2.129) |

(b) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efétivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do período**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

| | |
|---|-------------|
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 1.256 |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (1.277) |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 22 |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 33 |
| Saldo em 26 de junho de 2025 | (34) |

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificadas como ativo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

26/06/2025

| Companhias | Existência de controle | Quantidade de ações detidas | % da ações detidas | Valor da ação | Total |
|--|------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|----------------|
| São Carlos Empreend e Participações S.A. | Não | 275.900 | 1,130% | 17,00 | 4.690 4.690 |

Movimentação do período**Saldo em 31 de dezembro de 2024**

Aquisição de ações de companhias abertas

1.854

Venda de ações de companhias abertas

5.871

Lucro em transações com ações de companhias abertas

(2.700)

Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas

(45)

Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas

(290)

Saldo em 26 de junho de 2025

4.690

6. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão, taxa de performance e outras

26/06/2025

| | |
|-----------------------|-------|
| Taxa de administração | (357) |
| Taxa de performance | (210) |
| | (567) |

A Administradora receberá por seus serviços de administração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): 0,15% ao ano, à razão de 1/12, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Escriturador receberá por seus serviços de escrituração, uma taxa de equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"):

0,05% ao ano, à razão de 1/12, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Escrituração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 7, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Escrituração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Gestão"): (a) 1,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Gestão"). A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada de acordo com a fórmula descrita no Regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso e taxas de saída.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado auferido segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (decimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência") e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexta) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do descrito no Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| Rendimentos | 26/06/2025 |
|--|------------|
| Lucro do período | 5.603 |
| Despesas operacionais não pagas | 13 |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 12 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | (33) |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas | 275 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | (5.036) |
| Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014) | 834 |
| Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*) | (506) |
| Rendimentos declarados | 328 |

% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) (**)

39,33%

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

(506)

(*) Como previsto no item 7.2 do Capítulo 7 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente poderá ser distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do semestre de dezembro de 2024, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 506 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido em 2024. Dessa forma, o resultado auferido durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 foi deduzido em R\$ 506.

(**) Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de julho de 2025 foi aprovado a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho de 2025.

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas Integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

R\$

Quantidade

50.000

5.000.000

| Cotas de investimentos subscritas | R\$ | Quantidade |
|-----------------------------------|--------|------------|
| 50.000 | 50.000 | 5.000.000 |

| Valor por cota (valor expresso em reais) | 10,00 |
|--|-------|
| | |

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas.

Até 31 de dezembro de 2024 foram subscritas e integralizadas 5.000.000 cotas, com valor unitário de R\$ 10,00, totalizando o montante de R\$ 50.000. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 110, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo) não houve emissão de novas cotas.

Emet Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.523.736/0001-00

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento da Classe, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No período findo em 26 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

| | 26/06/2025 |
|-------------------------------|------------|
| Gastos com colocação de cotas | 110 |
| | <u>110</u> |

Durante o período findo em 26 de junho de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 26 de junho de 2025 (data de transferência do Fundo) não houve constituição de reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

| | 26/06/2025 |
|----------------------------|------------|
| Lucro do período | 5.603 |
| Patrimônio líquido inicial | 45.871 |

Adições/deduções

| 12,21% |
|--------|
|--------|

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

| | 26/06/2025 | |
|------------------------------|---------------|--------------|
| | Valores | Percentual |
| Taxa de administração | 357 | 0,72% |
| Taxa de performance | 210 | 0,42% |
| Outras despesas operacionais | 87 | 0,18% |
| | <u>654</u> | <u>1,32%</u> |
| | 49.493 | |

Patrimônio líquido médio do período**11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

| | 26/06/2025 | | | |
|--|---------------|----------|----------|---------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos | | | | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário | 42.745 | - | - | 42.745 |
| Ações de companhias abertas | 4.690 | - | - | 4.690 |
| Total do ativo | 47.435 | - | - | 47.435 |

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundos de investimento imobiliário e Ações de companhias abertas estão demonstradas nas notas 5.1.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 26 de junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17. Eventos subsequentes

Após 26 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56