

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos
Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes 31 de
dezembro de 2021

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstração dos resultados do período.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 (CFC) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de Fundos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo detinha investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário e ações de companhias abertas cujo montante representava 99,73% do seu ativo total e 101,17% do seu patrimônio líquido.

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 4.2. e 4.3. o Fundo avalia estes investimentos pelo valor de mercado tomando como base as informações financeiras dos investimentos disponíveis em bolsa de valores ou divulgada pelo administrador do fundo (no caso de cotas não negociadas em bolsa). Devido a representatividade desse ativo consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência, titularidade e de valorização dos investimentos em fundos de investimento imobiliário e ações de companhias abertas, incluíram entre outros procedimentos a comparação dos preços dos ativos com cotações de mercado e o recálculo das posições detidas pelo Fundo na data-base de 31 de dezembro de 2021. Outrossim, avaliamos a conciliação da posição da carteira de investimentos elaborada pelo Administrador do Fundo com os extratos do custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade desses ativos ao Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administração do Fundo de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi calculado pela Administradora do Fundo de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e o Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste rendimento como um principal assunto de auditoria, uma vez que, a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram entre outros a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e a análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 07 às demonstrações contábeis.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados sobre o cálculo da distribuição de rendimentos ao cotista que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo, de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis a Administração do Fundo 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 contábeis a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 contábeis.

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 contábeis 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 do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo 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 contábeis 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 contábeis inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes incorporando 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 objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 10 de março de 2022.

Pemom Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri

Contador CRC 1SP 236.656/O-6

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

ATIVO

Circulante

Aplicações Financeiras de natureza não imobiliária

Letras do Tesouro Nacional - LTN

Cotas de Fundo de Renda Fixa

Aplicações Financeiras de natureza imobiliária

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Ações de Companhias Abertas

Outros valores a receber

Dividendos a Receber

Despesas Antecipadas

Total de Ativo

PASSIVO

Circulante

Provisões e Contas a Pagar

Taxa de desempenho/performanc

Taxa de Administração

Taxa de Gestão

Operações em bolsa

Rendimentos a distribuir

Patrimônio Líquido

Cotas Integralizadas

Prejuízos (Lucros) acumulados

Total Passivo e Patrimônio Líquido

	Nota	31/12/2021	% do PL	31/12/2020	% do PL		Nota	31/12/2021	% do PL	31/12/2020	% do PL
Aplicações Financeiras de natureza não imobiliária		35.243	0,14%	24.452.677	59,74%	Provisões e Contas a Pagar		358.145	1,44%	2.149.951	5,25%
Letras do Tesouro Nacional - LTN	4.1	-		24.452.677	59,74%	Taxa de desempenho/performanc	5	-	0,00%	306.910	0,75%
Cotas de Fundo de Renda Fixa		35.243	0,14%	-	0,00%	Taxa de Administração	5	4.319	0,02%	4.490	0,01%
						Taxa de Gestão	5	17.779	0,07%	18.493	0,05%
						Operações em bolsa		-	0,00%	1.547.666	3,78%
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária		25.155.527	101,17%	18.620.613	45,49%	Rendimentos a distribuir	7	336.047	1,35%	272.391	0,67%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.2	17.735.563	71,33%	11.983.883	29,28%						
Ações de Companhias Abertas	4.3	7.419.963	29,84%	6.636.730	16,21%						
Outros valores a receber		32.288	0,13%	6.544	0,02%	Patrimônio Líquido	8	24.864.913	100,00%	40.929.883	100,00%
Dividendos a Receber		27.190	0,11%	6.415	0,02%	Cotas Integralizadas		30.317.300	121,93%	40.516.100	98,99%
Despesas Antecipadas		5.098	0,02%	129	0,00%	Prejuízos (Lucros) acumulados		(5.452.387)	-21,93%	413.783	1,01%
Total de Ativo		25.223.058	101,44%	43.079.834	105,25%	Total Passivo e Patrimônio Líquido		25.223.058	101,44%	43.079.834	105,25%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais - R\$)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<u>Resultado do(s) exercício(s)</u>			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(2.396.026)	1.315.649
Receita com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	12	2.252.298	1.097.924
Valorização/ Desvalorização com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(1.534.224)	(255.328)
Receita com Ações de Companhias Abertas	12	937.630	902.480
Valorização/Desvalorização com Ações de Companhias Abertas		(4.051.730)	(429.427)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		55.766	28.987
Receita com Cotas de Fundo de Investimento		-	3.908
Resultado com operação compromissada		54.659	25.079
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa		1.107	-
Outros receitas/(despesas) operacionais		(458.946)	391.186
Taxa de Ingresso	13	(458.946)	1.697.225
Despesas da oferta pública	13	-	(1.306.038)
Outras receitas/despesas operacionais	10	(362.662)	(480.934)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	5	(273.833)	(33.681)
Despesas de Corretagem		(41.597)	(51.943)
Despesas com auditoria e custódia		(22.016)	(46.750)
Despesas com taxa de performance		-	(306.910)
Despesas de serviços técnicos		-	(37.750)
Taxa de Fiscalização ANBIMA		(1.770)	(586)
Taxa de fiscalização da CVM		(13.119)	(3.289)
Taxa de Fiscalização B3		(10.328)	-
Outras despesas		-	(26)
Resultado do(s) exercício(s)		(3.161.868)	1.254.887

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ ° 67.030.395/0001-46)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019		2.800.000	569.627	3.369.627
Integralização de cotas no exercício	6	37.716.100	-	37.716.100
Lucro do exercício		-	1.254.887	1.254.887
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(1.410.731)	(1.410.731)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		40.516.100	413.783	40.929.883
Retratação de cotas 2º emissão	6	(10.198.800)	-	(10.198.800)
Prejuízo do exercício		-	(3.161.868)	(3.161.868)
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(2.704.303)	(2.704.303)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		30.317.300	(5.452.387)	24.864.913

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ ° 67.030.395/0001-46)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais - R\$)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Prejuízo/Lucro do Exercício	(3.161.868)	1.254.887
Ajuste ao lucro do exercício	(3.832.174)	(1.319.556)
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest. Imob.	(718.074)	(846.504)
Valorização/ Desvalorização de Valores Mobiliários Listados	(3.114.100)	(473.052)
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	(4.619.188)	(12.060.414)
Cotas de Fundo de Investimento	(35.243)	9.278
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(5.033.606)	(8.099.241)
Ações de Companhias Abertas	2.330.867	(5.836.598)
Taxa de Administração e Gestão	(307.795)	325.025
Operações em bolsa	(1.547.666)	1.547.666
Demais ativos a receber	(25.744)	(6.544)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	(12.839.447)	36.577.760
Cotas Integralizadas	-	37.716.100
Retração de cotas 2º emissão	(10.198.800)	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(2.640.647)	(1.138.340)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(24.452.677)	24.452.677
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	24.452.677	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	-	24.452.677

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

1. Contexto operacional

O Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. foi constituído juridicamente em 18 de dezembro de 2018, entretanto, iniciou suas operações em 01 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 10 de março de 2022 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

COVID-19

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos. A Administração do Fundo tem tomado medidas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis e, portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional. Devido aos impactos locais e globais em função do impacto do Covid-19 (corona vírus) houve variação significativa na cotação de diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos no Brasil e no Exterior. Considerando esses aspectos, a cota do Fundo em 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essas variações podem ser temporárias. No entanto, não há garantia que não se estenda por período longos ou mesmo que seja intensificada.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

2.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação que são prontamente conversíveis e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Instrumentos financeiros

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 (VJR).

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**
 - ✓ Aplicações financeiras: são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura no curto prazo, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Ações de Companhias Abertas:

- ✓ Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: As cotas de fundos de investimento imobiliário e ações de companhias abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores;
- ✓ Não Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulante.

d) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

e) Impostos e contribuições

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

f) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

g) Lucro ou Prejuízo por cota

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1. Aplicação financeira de liquidez

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Títulos Livres - Letras do Tesouro Nacional	-	24.452.677
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	35.243	-
	35.243	24.452.677

(a) Aplicação em títulos de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima ao CDI.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

4.2. Aplicações de natureza imobiliária

O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) conforme a seguir:

Fundos listados em bolsas de valores	Ticker	Qtidade	31/12/2021		
			Valor da Cota	Valor - R\$	% (*)
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVEST IMOB. - FII	AIEC11	1.012	73,50	74.382	0,30%
FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	20	1.100,00	22.000	0,09%
FUNDO DE INVEST. IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	ARRI11	2.132	97,98	208.893	0,84%
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	4.057	103,85	421.319	1,69%
BRDESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	5.700	85,97	490.029	1,97%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	3.650	72,69	265.319	1,07%
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	CARE11	40.400	2,77	111.908	0,45%
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	DEVA11	5.922	103,80	614.704	2,47%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	EQIN11	100	90,88	9.088	0,04%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	EQIN12	36	94,89	3.416	0,01%
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	FAMB11B	114	985,00	112.290	0,45%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	FEXC11	500	89,00	44.500	0,18%
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	GTWR11	100	89,47	8.947	0,04%
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	HABT11	20.080	110,34	2.215.627	8,91%
HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HCTR11	647	126,15	81.619	0,33%
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	HFOF11	2.500	82,00	205.000	0,82%
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	HGBS11	543	191,91	104.207	0,42%
CSHG IMOBILIÁRIO FOF FUNDO INVEST IMOB - FII	HGFF11	100	75,84	7.584	0,03%
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HGLG11	617	170,56	105.236	0,42%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRE11	3.150	136,10	428.715	1,72%
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRU11	500	118,24	59.120	0,24%
HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HLOG11	1.000	95,07	95.070	0,38%
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HREC11	3.360	98,25	330.120	1,33%
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	HSML11	2.750	81,60	224.400	0,90%
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	IBFF11	1.203	59,76	71.891	0,29%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	IRDM11	114	108,97	12.423	0,05%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	3.525	82,80	291.870	1,17%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNCR11	5.093	101,95	519.231	2,09%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNIP11	6.600	105,20	694.320	2,79%
KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	KNSC11	11.153	100,81	1.124.334	4,52%
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGISTICO	LVBI11	6.000	103,09	618.540	2,49%
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	MFII11	21.200	112,48	2.384.576	9,59%
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	MXRF11	5.000	10,01	50.050	0,20%
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	PATC11	8.325	64,66	538.295	2,16%
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	PQDP11	35	2.110,00	73.850	0,30%
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	RBCO11	2.996	55,89	167.446	0,67%
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	RBGS11	125	28,45	3.556	0,01%
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RCRB11	2.183	139,00	303.437	1,22%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	RECT11	8.805	73,51	647.256	2,60%
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	RFOF11	3.073	74,95	230.321	0,93%
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	2.000	52,97	105.940	0,43%
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	SEQR11	2.000	79,00	158.000	0,64%
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	TORD11	50.000	9,65	482.500	1,94%
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	VGIP11	371	101,90	37.805	0,15%
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVEST. IMOB. - FII	VIFI11	82	76,50	6.273	0,03%
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	VISC11	2.311	103,48	239.142	0,96%
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	VRTA11	10.500	104,90	1.101.450	4,43%
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	WVPR11	1.988	93,28	185.441	0,75%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I	WTSP11B	3.478	48,90	170.074	0,68%
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	592	94,03	55.666	0,22%
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	XPLG11	5.489	102,40	562.074	2,26%
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	XPML11	3.000	99,43	298.290	1,20%
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	XPPR11	5.304	67,50	358.020	1,44%
Total				17.735.563	71,33%

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total do patrimônio líquido.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

O Fundo aplicou seus recursos em fundos de investimentos classificados como Fundos de Investimentos Imobiliários (FII).

Fundos listados em bolsas de valores	Ticker	Qtidade	31/12/2020		
			Valor da Cota	Valor - R\$	% (*)
FUNDO INVEST IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	ABCP11	1.000	74,48	74.480	0,18%
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	2.250	115,41	259.673	0,63%
BB PROGRESSIVO II FUNDO INVEST IMOB - FII	BBPO11	1.100	123,93	136.323	0,33%
BRANCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	3.750	115,21	432.038	1,06%
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	BCRI11	2.496	100,00	249.600	0,61%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND - FII	BRCR11	1.052	88,44	93.038	0,23%
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE - FII	CARE11	195.000	0,70	136.500	0,33%
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO INVEST IMOB - FII	CPTS11	3.958	95,75	378.979	0,93%
FUNDO INVEST IMOB - VBI CRI	CVBI11	1.000	104,89	104.890	0,26%
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	FAMB11B	101	1.500,00	151.500	0,37%
GGR COVEPI RENDA FUNDO INVEST IMOB	GGRC11	1.718	140,00	240.520	0,59%
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL - FII	GSFI11	10	3,49	35	0,00%
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	GTWR11	300	111,71	33.513	0,08%
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	HABT11	1.036	121,47	125.843	0,31%
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	HFOF11	2.399	105,00	251.895	0,62%
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	HGBS11	393	216,13	84.939	0,21%
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	HGCR11	9.763	101,80	993.873	2,43%
CSHG IMOBILIÁRIO FOF FUNDO INVEST IMOB - FII	HGFF11	729	94,50	68.891	0,17%
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HGLG11	2.200	181,00	398.200	0,97%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRE11	1.720	156,04	268.388	0,66%
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRU11	500	129,33	64.665	0,16%
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO INVEST IMOB	HSAF11	1.500	94,40	141.600	0,35%
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	HSML11	2.000	94,29	188.580	0,46%
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	IBFF11	700	82,50	57.750	0,14%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	2.200	99,49	218.878	0,53%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNCR11	1.596	87,05	138.932	0,34%
KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO INVEST IMOB - FII	KNHY11	6.478	115,00	744.970	1,82%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUND INVEST IMOB - FII	KNIP11	6.000	115,82	694.920	1,70%
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGÍSTICO	LVBI11	6.000	119,87	719.220	1,76%
MALLS BRASIL PLURAL FUNDO INVEST IMOB	MALL11	100	105,39	10.539	0,03%
FUNDO INVEST IMOB MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOB.- FII	MCCI11	5.297	102,23	541.534	1,32%
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII	MFII11	53	132,00	6.996	0,02%
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	PATC11	511	85,50	43.691	0,11%
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	PLCR11	34	93,50	3.179	0,01%
POLO FUNDO INVEST IMOB - RECEBÍVEIS IMOB II - FII	PORD11	4.833	104,39	504.517	1,23%
QUASAR AGRO - FUNDO INVEST IMOB	QAGR11	1.000	90,15	90.150	0,22%
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	RBVA11	600	118,00	70.800	0,17%
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RCRB11	1.500	166,20	249.300	0,61%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	RECR11	300	111,20	33.360	0,08%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA	RECT11	2.575	97,20	250.290	0,61%
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	RFOF11	573	88,50	50.711	0,12%
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	800	71,00	56.800	0,14%
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO INVEST IMOB	SADI11	1.600	81,74	130.784	0,32%
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO INVEST IMOB - FII	SARE11	800	96,85	77.480	0,19%
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	TORD11	321	11,75	3.772	0,01%
TRX REAL ESTATE FUNDO INVEST IMOB - FII	TRXF11	4.869	102,14	497.316	1,22%
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	VGIP11	500	110,52	55.260	0,14%
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	VISC11	2.061	115,74	238.540	0,58%
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	VRTA11	4.450	117,50	522.875	1,28%
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	VVPR11	1.988	101,90	202.577	0,49%
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	WTSP11	2.727	54,53	148.703	0,36%
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	XPLG11	2.382	122,94	292.839	0,72%
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	XPML11	3.000	116,73	350.190	0,86%
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	XPPR11	1.212	81,72	99.050	0,24%
Total				11.983.883	29,28%

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total do patrimônio líquido.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

O Fundo aplicou seus recursos em fundos de investimentos classificados como Fundos de Investimentos Imobiliários (FII).

4.3. Ações de Companhias Abertas

Companhias listadas na bolsa de valores	Ticker	31/12/2021			
		Quantidade	Vlr. da Cota	Valor - R\$	% (*)
ALIANSCÉ SONAE SHOPPING CENTERS SA	ALSO3	16.400	21,66	355.224	1,43%
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	BRML3	31.200	8,31	259.272	1,04%
BR PROPERTIES SA	BRPR3	35.800	7,31	261.698	1,05%
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES	CYRE3	31.300	15,78	493.914	1,99%
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	DIRR3	25.900	12,71	329.189	1,32%
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	EVEN3	34.200	6,59	225.378	0,91%
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	EZTC3	32.000	20,45	654.400	2,63%
GAFISA SA	GFSA3	24.000	2,01	48.240	0,19%
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	HBOR3	37.000	4,68	173.160	0,70%
IGUATEMI S.A.	IGTI11	18.830	18,07	340.258	1,37%
JHSF PARTICIPACOES SA	JHSF3	21.500	5,58	119.970	0,48%
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	LAVV3	18.500	5,19	96.015	0,39%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	LOGG3	42.500	25,29	1.074.825	4,32%
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	MDNE3	12.700	5,84	74.168	0,30%
MELNICK EVEN INCORORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	MELK3	30.400	3,9	118.560	0,48%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	MRVE3	74.700	12	896.400	3,61%
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	MTRE3	5.000	8,37	41.850	0,17%
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	MULT3	54.500	18,72	1.020.240	4,10%
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	PLPL3	30.600	3,25	99.450	0,40%
SYN PROP E TECH S.A.	SYNE3	37.200	7,2	267.840	1,08%
TECNISA SA	TCSA3	20.700	3,61	74.727	0,30%
CONSTRUTORA TENDA SA	TEND3	14.000	16,71	233.940	0,94%
TRISUL SA	TRIS3	27.100	5,95	161.245	0,65%
Total				7.419.963	29,84%

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total do patrimônio líquido.

O Fundo aplicou seus recursos em companhias abertas listadas em bolsa de valores que atuam nos seguintes seguimentos: incorporação imobiliária, construção civil, shoppings e venda de imóveis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

Companhias listadas na bolsa de valores	Ticker	31/12/2020			
		Quantidade	Vlr. da Cota	Valor- R\$	% (*)
ALIANSCÉ SONAE SHOPPING CENTERS SA	ALSO3	11.100	29,17	323.787	0,79%
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	BRML3	22.500	9,90	222.750	0,54%
BR PROPERTIES SA	BRPR3	22.500	9,90	222.750	0,54%
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA	CCPR3	55.400	13,70	758.980	1,85%
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	CURY3	11.500	10,40	119.600	0,29%
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREEND. E PARTICIPAÇÕES	CYRE3	11.600	29,48	341.968	0,84%
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	DIRR3	41.300	13,09	540.617	1,32%
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	EVEN3	18.000	12,02	216.360	0,53%
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	EZTC3	7.900	42,90	338.910	0,83%
GAFISA SA	GFA3	23.000	4,35	100.050	0,24%
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	HBOR3	20.000	12,23	244.600	0,60%
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS SA	IGTA3	9.000	37,15	334.350	0,82%
JHSF PARTICIPACOES SA	JHSF3	28.500	7,81	222.585	0,54%
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	LAVV3	12.000	9,19	110.280	0,27%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	LOGG3	30.000	34,21	1.026.300	2,51%
LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS SA	LPSB3	12.000	4,98	59.760	0,15%
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	MDNE3	8.000	11,60	92.800	0,23%
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	MELK3	9.500	7,69	73.055	0,18%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	MRVE3	18.500	18,95	350.575	0,86%
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	MULT3	14.100	23,53	331.773	0,81%
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	PLPL3	12.000	7,60	91.200	0,22%
TECNISA SA	TCSA3	11.500	9,99	114.885	0,28%
CONSTRUTORA TENDA SA	TEND3	5.500	30,19	166.045	0,41%
TRISUL SA	TRIS3	19.000	12,25	232.750	0,57%
Total				6.636.730	16,21%

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total do patrimônio líquido.

O Fundo aplicou seus recursos em companhias abertas listadas em bolsa de valores que atuam nos seguintes segmentos: incorporação imobiliária, construção civil, shoppings e venda de imóveis.

5. Taxa de administração e de performance

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,0% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas sendo que:

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

- 0,195% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador observado o valor mínimo de R\$ 22.500 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 0,80% apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Gestor observado o valor mínimo de R\$ 25.000 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- A taxa máxima de custódia recebida pelos serviços indicados acima a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado o valor mínimo de R\$ 2.500,00 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 53.812 (R\$ 15.315 em 2020) e representou 0,20% (0,38% em 2020) do patrimônio líquido médio.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de gestão totalizou R\$ 220.021 (R\$ 18.366 em 2020) e representou 0,81% (0,21% em 2020) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 4.319 (R\$ 4.490 em 2020).

O saldo a pagar de taxa gestão para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 17.779 (R\$ 18.493 em 2020).

b) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão adicionalmente será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o quinto dia útil do primeiro mês do semestre subsequente diretamente para o Gestor a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês conforme mencionado no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve saldo a pagar de taxa de performance para a gestora.

6. Emissão e resgate de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido sendo nominativas e escriturais.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

A cada emissão serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

Todas as Cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não podem exercer direito real sobre os imóveis e empreendimento integrantes do patrimônio do Fundo e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472 as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Em novembro de 2019 a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 2.800.000.

Em fevereiro de 2020 a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 200.000.000 sendo que no exercício de 2020 foram integralizadas R\$ 37.716.100.

Em janeiro de 2021 houve a devolução de recursos da 2ª emissão de cotas aos investidos que condicionaram sua adesão à colocação do Montante Total da Oferta ou a uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas. O montante devolvido em janeiro de 2021 foi de R\$ 10.198.800.

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% dos resultados apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado na forma da legislação aplicável em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo demonstramos a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	(2.340.260)	1.344.635
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(821.608)	(89.748)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(3.161.868)	1.254.887
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	5.586.889	683.085
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	107.852	(190.584)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.532.873	1.747.388
Resultado distribuído no exercício	2.704.303	1.410.731
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	(306.910)	306.910
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	95%	98%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Movimentação	2021	2020
Saldo anterior a distribuir	272.391	-
Rendimentos propostos no exercício	2.704.303	1.410.731
Rendimentos pagos no exercício	(2.640.647)	(1.138.340)
Saldo passível de distribuição	336.047	272.391

7.1. Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como: PIS, COFINS e imposto de renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.*

Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;*
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;*
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.*

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

8. Patrimônio líquido

8.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido está representado por 303.173 cotas (405.161 em 2020) com valor patrimonial de R\$ 82,02 (R\$ 101,02 em 2020) totalizando um valor de R\$ 24.864.913 (R\$ 40.929.883 em 2020).

8.2. Rentabilidade do Fundo (não auditado)

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados como segue:

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/12/2020	101,02128149	102,46		
29/01/2021	97,99704014	98,72	-2,28%	-2,28%
26/02/2021	95,45326375	96,10	-1,93%	-4,17%
31/03/2021	95,91987971	96,92	1,54%	-2,70%
30/04/2021	95,67383646	96,57	0,68%	-2,03%
31/05/2021	95,00424418	95,89	0,23%	-1,81%
30/06/2021	93,17416393	93,81	-1,25%	-3,04%
30/07/2021	91,57653350	92,29	-0,95%	-3,96%
31/08/2021	87,23734686	87,84	-4,08%	-7,88%
30/09/2021	83,60146435	84,18	-3,50%	-11,11%

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
29/10/2021	79,88166027	80,53	-3,67%	-14,37%
30/11/2021	77,01265631	77,53	-2,94%	-16,89%
31/12/2021	82,01559027	83,08	7,87%	-10,35%

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas ou contra a Administradora do Fundo.

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 31 de dezembro de 2021:

Descrição	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Taxa de Administração	(53.812)	0,20%	(15.315)	0,18%
Taxa de Performance	-	0,00%	(306.910)	3,51%
Taxa de Gestão	(220.021)	0,81%	(18.366)	0,21%
Auditoria e Custódia	(22.016)	0,08%	(46.750)	0,53%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(1.770)	0,01%	(586)	0,01%
Taxa de Fiscalização - CVM	(13.119)	0,05%	(3.289)	0,04%
Despesas de Serviços Técnicos	-	0,00%	(37.750)	0,43%
Despesas de Corretagem	(41.597)	0,15%	(51.943)	0,59%
Outras despesas e receitas	(10.327)	0,04%	(25)	0,00%
Total	(362.662)	1,34%	(480.934)	5,50%
Patrimônio Líquido Médio	27.147.820		8.744.730	

11. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas de acordo com as normas legais e regulamentares.

12. Receitas do Fundo

As receitas do Fundo no período de 31 de dezembro de 2021 estão assim apresentadas:

	31/12/2020		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	74.464	302.171	376.635
Ganho de Capital (ii)	828.016	795.753	1.623.769
	902.480	1.097.924	2.000.404

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

	31/12/2021		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	514.008	1.607.805	2.121.813
Ganho de Capital (ii)	423.622	644.493	1.068.115
	937.630	2.252.298	3.189.928

(i) Refere-se aos dividendos recebidos pelo Fundo;

(ii) Refere-se ao ganho na venda das ações/cotas.

13. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de Ingresso	(458.946)	1.697.225
Despesas da oferta pública	-	(1.306.037)
Outras receitas / (despesas) operacionais	(458.946)	391.186

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição de rendimento, registro da CVM, cartório e B3 no valor de R\$ 4,50 por cota. E a taxa de ingresso é no valor de R\$ 4,50 por cada novo cotista.

Em 31 de dezembro de 2021 houve uma reversão da taxa de ingresso por conta da devolução de cotas da 2ª emissão.

14. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação da mensuração do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- a.) **Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado 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;
- b.) **Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos 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;

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

c.) 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.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Cotas de Fundo de Renda Fixa	35.243	-	-	35.243
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	17.735.563	-	-	17.735.563
Ações de Companhias Abertas	7.419.963	-	-	7.419.963
Total do ativo	25.190.769	-	-	25.190.769

15. Riscos associados ao Fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- (i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;
- (ii) **Dificuldades financeiras do incorporador/construtor:** o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;
- (iii) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas tais como: a ocorrência no Brasil ou no exterior de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou ainda de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram no passado alterações nas taxas de

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso o Governo Federal, o Banco Central do Brasil (BACEN), a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;

- (iv) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (v) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade a qualquer título em decorrência desse fato;
- (vi) **Risco de crédito:** consiste no risco dos emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto a principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;
- (vii) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do Fundo;
- (viii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora tais como: moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

materializados poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;

- (ix) **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação:** em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos;
- (x) **Demais riscos:** o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador tais como: moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

16. Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos, bem como realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua.

A Administradora adota os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo por meio de canais de comunicação existentes.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais - R\$)

17. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

18. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo possuía a taxa de administração e performance mencionada na Nota Explicativa nº 5.

19. Serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 informamos que o Fundo contratou a Pemom Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

20. Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2022 a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. deliberou a Consulta Formal aos cotistas – Assembleia Geral sobre a aprovação da substituição da atual Administradora pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

Para a aprovação da consulta formal foi necessário um quórum de no mínimo 25% da participação de cotistas a favor da troca conforme estabelecido pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

A Assembleia teve participação de 27% das cotas emitidas, ao qual, mais de 25% delas aprovou a troca do administrador conforme o “Sumário da Assembleia Geral de Cotistas do Mérito Fundo de Ações Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário” divulgado em 25 de fevereiro de 2022. A troca da Administração do Fundo ocorreu em 07/03/2022.

Planner Trustee Dist. De Tit. De Val. Mob. Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1SP110330/O-6