

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.397.369/0001-76
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.397.369/0001-76
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas as demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

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 2022 e as 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 2022, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, 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 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, 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.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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", determinamos que o assunto descrito a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Instrumentos financeiros

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 4.2 e 4.3, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento Imobiliário e ações de companhias abertas, que representavam 100,56% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesses títulos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações de taxas de mercado e seus resultados obtidos através destes investimentos.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e avaliação do ativo incluíram, entre outros:

- Verificação da acuracidade das premissas utilizadas para precificação da carteira de investimentos e as respectivas valorizações e desvalorizações atentando se foram consideradas em contrapartida às adequadas contas de receitas ou despesas, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato de aplicação do custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e rendimentos.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de Instrumentos Financeiros.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis da Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria em 10 de março de 2022, sem modificações.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da administradora do Fundo, sendo este com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade 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 da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 individuais 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 significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

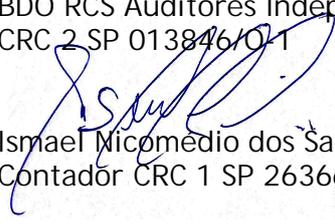


Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1


Ismael Nicomedio dos Santos
Contador CRC 1 SP 263668/O-4

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ nº 32.397.369/0001-76
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)
 (CNPJ nº 41.592.532/0001-42)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO						PASSIVO					
	Nota	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL		Nota	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Circulante						Circulante					
Aplicações Financeiras de natureza não imobiliária		58	0,27%	35	0,14%	Provisões e Contas a Pagar		225	1,04%	358	1,44%
Letras do Tesouro Nacional - LTN		-		-		Taxa de desempenho/performance	5	-	0,00%	-	0,00%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4.1	58	0,27%	35	0,14%	Taxa de Administração	5	4	0,02%	4	0,02%
						Taxa de Gestão	5	15	0,07%	18	0,07%
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária		21.664	100,56%	25.156	101,17%	Rendimentos a distribuir	8	205	0,95%	336	1,35%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.2	17.040	79,10%	17.736	71,33%						
Ações de Companhias Abertas	4.3	4.624	21,46%	7.420	29,84%						
Outros valores a receber		45	0,21%	32	0,13%	Patrimônio Líquido	9	21.543	100,00%	24.865	100,00%
Dividendos a Receber		43	0,20%	27	0,11%	Cotas Integralizadas		31.345	145,50%	30.317	121,93%
Despesas Antecipadas		-	0,00%	5	0,02%	Prejuízos (Lucros) acumulados		(9.802)	-45,50%	(5.452)	-21,93%
Operações em bolsa		2	0,01%	-	0,00%						
Total de Ativo		<u>21.767</u>	101,04%	<u>25.223</u>	101,44%	Total Passivo e Patrimônio Líquido		<u>21.767</u>	101,04%	<u>25.223</u>	101,44%

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 MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)
 (CNPJ nº 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
<u>Resultado dos exercícios</u>			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(1.526)	(2.396)
Receita com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		1.699	2.252
Desvalorização com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(2.566)	(1.534)
Receita com Ações de Companhias Abertas		912	938
Desvalorização com Ações de Companhias Abertas		(1.571)	(4.052)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		107	56
Resultado com operação compromissada		18	55
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa		88	1
Outros receitas/(despesas) operacionais		15	(459)
Taxa de Ingresso	14	39	(459)
Despesas da oferta pública	14	(24)	-
Outras receitas/despesas operacionais		(381)	(363)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	11	(234)	(274)
Despesas de Corretagem		-	(42)
Despesas com auditoria e custódia	11	(22)	(22)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	11	(2)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(10)	(13)
Taxa de Fiscalização B3	11	(25)	(10)
Outras Despesas/Receitas	11	(88)	-
Prejuízo dos exercícios		<u>(1.785)</u>	<u>(3.162)</u>

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 MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos

em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021		30.317	(5.452)	24.865
Integralização de cotas no exercício	7	1.027	-	1.027
Prejuízo do exercício			(1.785)	(1.785)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(2.565)	(2.565)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		31.344	(9.802)	21.542

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 MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto dos exercícios

findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em Milhares de Reais - R\$)

	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo do Exercício	(1.785)	(3.162)
Ajuste ao lucro do exercício	(8.394)	(3.832)
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest. Imob.	(2.566)	(718)
Valorização/ Desvalorização de Valores Mobiliários Listados	(5.829)	(3.114)
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	11.717	(4.619)
Cotas de Fundo de Renda Fixa	(23)	(35)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	3.345	(5.034)
Ações de Companhias Abertas	8.540	2.331
Taxa de Administração e Gestão	(3)	(308)
Operações em bolsa	(2)	(1.548)
Demais ativos/passivos	(142)	(26)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	(1.538)	(12.839)
Cotas Integralizadas	1.027	-
Retração de cotas 2º emissão	-	(10.199)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(2.565)	(2.641)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	(24.453)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	-	(24.453)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

1. Contexto operacional

O Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi constituído juridicamente em 18 de dezembro de 2018, entretanto, iniciou suas operações em 1º 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.

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 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 27 de março de 2023 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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).

(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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

- 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.

- Cotas de fundo de renda fixa

São aplicações financeiras de renda fixa, resgatáveis a qualquer momento, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(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.

h) Provisões, 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 ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Reais - R\$)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado."

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1. Aplicação financeira de liquidez

	31/12/2022	31/12/2021
Títulos Livres - Letras do Tesouro Nacional	-	-
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	58	35
	<u>58</u>	<u>35</u>

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

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	31/12/2022				31/12/2021			
		Qtd.	Valor da Cota	Valor	%	Qtd.	Valor da Cota	Valor	%
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	AIEC11	1.212	69	84	0%	1.012	74	74	0%
FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	27	921	25	0%	20	1.100	22	0%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	ARRI11	-	-	-	0%	2.132	98	209	1%
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	4.957	88	434	2%	4.057	104	421	2%
BRASESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	6.504	85	553	3%	5.700	86	490	2%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	4.550	59	269	1%	3.650	73	265	1%
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	CARE11	-	-	-	0%	40.400	3	112	0%
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	DEVA11	6.922	87	604	3%	5.922	104	615	2%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	EQIN11	-	-	-	0%	100	91	9	0%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	EQIN12	-	-	-	0%	36	95	3	0%
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	FAMB11B	117	713	83	0%	114	985	112	0%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	FEXC11	-	-	-	0%	500	89	45	0%
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	GTWR11	1.000	80	80	0%	100	89	9	0%
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	HABT11	20.980	90	1.888	9%	20.080	110	2.216	9%
HECTARE CE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HCTR11	-	-	-	0%	647	126	82	0%
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	HFOF11	3.400	70	237	1%	2.500	82	205	1%
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	HGBS11	-	-	-	0%	543	192	104	0%
CSHG IMOBILIÁRIO FOF FUNDO INVEST IMOB - FII	HGFF11	-	-	-	0%	100	76	8	0%
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HGLG11	150	165	25	0%	617	171	105	0%
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRE11	3.700	123	455	2%	3.150	136	429	2%
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRU11	500	122	61	0%	500	118	59	0%

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ nº 32.397.369/0001-76
 (Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Reais - R\$)

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HLOG11	1.800	91	163	1%	1.000	95	95	0%
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	HREC11	4.321	82	352	2%	3.360	98	330	1%
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	HSML11	-	-	-	0%	2.750	82	224	1%
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	IBFF11	-	-	-	0%	1.203	60	72	0%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	IRDM11	1.700	92	157	1%	114	109	12	0%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	4.525	73	330	2%	3.525	83	292	1%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNCR11	900	99	89	0%	5.093	102	519	2%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUND INVEST IMOB - FII	KNIP11	7.800	92	717	3%	6.600	105	694	3%
KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	KNSC11	2.150	86	186	1%	11.153	101	1.124	5%
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGISTICO	LVB11	-	-	-	0%	6.000	103	619	2%
MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	MFI11	45.200	93	4.225	20%	21.200	112	2.385	10%
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	MXRF11	-	-	-	0%	5.000	10	50	0%
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	PATC11	-	-	-	0%	8.325	65	538	2%
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	PODP11	54	2.155	116	1%	35	2.110	74	0%
RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	RBCO11	-	-	-	0%	2.996	56	167	1%
RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	RBGS11	-	-	-	0%	125	28	4	0%
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RCRB11	2.183	127	277	1%	2.183	139	303	1%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	RECT11	9.183	54	495	2%	8.805	74	647	3%
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	RFOF11	3.772	70	264	1%	3.073	75	230	1%
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	2.000	49	97	0%	2.000	53	106	0%
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	SEQR11	2.300	62	143	1%	2.000	79	158	1%
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	TORD11	58.000	7	426	2%	50.000	10	483	2%
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	VGIP11	1.650	86	142	1%	371	102	38	0%
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	VIFI11	12.000	7	84	0%	82	77	6	0%
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	VISC11	2.450	106	260	1%	2.311	103	239	1%
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	VRTA11	11.600	89	1.031	5%	10.500	105	1.101	4%
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	VVPR11	-	-	-	0%	1.988	93	185	1%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST RE I	WTSP11 B	3.478	38	132	1%	3.478	49	170	1%
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	1.092	74	81	0%	592	94	56	0%
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	XPLG11	5.489	99	544	3%	5.489	102	562	2%
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	XPML11	3.000	96	287	1%	3.000	99	298	1%
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	XPPR11	6.204	32	200	1%	5.304	68	358	1%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	BTLG11	2.100	100	211	1%	-	-	-	0%
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO INVEST IMOB - FII	CPTS11	1.500	82	123	1%	-	-	-	0%
FUNDO INVEST IMOB - VBI CRI	CVBI11	1.500	86	129	1%	-	-	-	0%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO INVEST IMOB	FIGS11	800	50	40	0%	-	-	-	0%
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB	HSAF11	1.350	79	107	0%	-	-	-	0%
KINEA RENDA IMOBILIARIA FUNDO INVEST IMOBILIARIO FII	KNRI11	500	140	70	0%	-	-	-	0%
FUNDO INVEST IMOB MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCCI11	1.043	88	92	0%	-	-	-	0%
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	PLCR11	1.100	85	94	0%	-	-	-	0%
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES FII	RBRP11	250	51	13	0%	-	-	-	0%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RECEBIVEIS IMOBILIARIOS	RECR11	1.000	88	88	0%	-	-	-	0%
URCA PRIME RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	URPR11	1.150	101	116	1%	-	-	-	0%
VECTIS JUROS REAL FUNDO INVEST IMOB - FII	VCJR11	2.468	91	223	1%	-	-	-	0%
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	VINO11	1.100	48	52	0%	-	-	-	0%
HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	HOFC11	2.996	28,14	84	0%	-	-	-	0%
Total				17.040	79%	271.535	8.641	17.736	71%

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Reais - R\$)

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

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	31/12/2022				31/12/2021			
		Quantidade	Valor da Cota	Valor	%	Quantidade	Valor da Cota	Valor	%
ALIANSCOE SONAE SHOPPING CENTERS SA	ALSO3	16.400	17,01	279	1%	16.400	22	355	1%
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	BRML3	31.200	8,30	259	1%	31.200	8	259	1%
BR PROPERTIES SA	BRPR3	40.800	6,53	266	1%	35.800	7	262	1%
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA	CCPR3	-	-	-	0%	-	-	-	0%
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	CURY3	1.200	12,66	15	0%	-	-	-	0%
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	CYRE3	31.300	13,07	409	2%	31.300	16	494	2%
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	DIRR3	3.600	15,64	56	0%	25.900	13	329	1%
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	EVEN3	34.200	4,58	157	1%	34.200	7	225	1%
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	EZTC3	32.000	13,43	430	2%	32.000	20	654	3%
GAFISA SA	GFS3	2.666	9,90	26	0%	24.000	2	48	0%
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	HBOR3	37.000	2,04	75	0%	37.000	5	173	1%
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS SA	IGTA3	-	-	-	0%	-	-	-	0%
IGUATEMI S.A.	IGTI11	18.830	18,50	348	1%	18.830	18	340	1%
JHSF PARTICIPACOES SA	JHSF3	-	-	-	0%	21.500	6	120	0%
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	LAVV3	18.500	4,77	88	0%	18.500	5	96	0%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	LOGG3	52.900	16,12	853	3%	42.500	25	1.075	4%
LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS SA	LPSB3	-	-	-	0%	-	-	-	0%
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	MDNE3	12.700	5,81	74	0%	12.700	6	74	0%
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	MELK3	30.400	3,29	100	0%	30.400	4	119	0%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	MRVE3	75.700	7,60	575	2%	74.700	12	896	4%
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.	MTRE3	5.000	3,63	18	0%	5.000	8	42	0%
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	MULT3	4.100	21,90	90	0%	54.500	19	1.020	4%
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	PLPL3	30.600	3,98	122	0%	30.600	3	99	0%
SYN PROP E TECH S.A.	SYNE3	37.200	4,15	154	1%	37.200	7	268	1%
TECNISA SA	TCSA3	20.700	2,65	55	0%	20.700	4	75	0%
CONSTRUTORA TENDA SA	TEND3	19.000	4,22	80	0%	14.000	17	234	1%
TRISUL SA	TRIS3	27.100	3,44	93	0%	27.100	6	161	1%
Total				4.624	21%	676.030	239	7.420	30%

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.

(*) 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

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:

- 0,995% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27.500 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 mensal 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 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 233 (R\$ 273 em 2021) e representou 0,98% (1,01% em 2021) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 19 (R\$ 21 em 2021).

O saldo a pagar de taxa de custódia para a Administração em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 1 (R\$ 1 em 2021).

Em 2022, não foram cobrados do Fundo os valores mínimos relativos às taxas de administração e de custódia.

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 2022 não houve saldo a pagar de taxa de performance para a gestora.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

6. Transações com partes relacionadas

Em dezembro de 2022, relativo à taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$19 (R\$22 em 2021).

Além disso, o Fundo, possui cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário como parte relacionada:

Ticker	Quantidade	Valor da Cota	Valor
MFII11	45.200	93	4.225

No exercício de 2022, o Fundo realizou as seguintes transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art. 35, da Instrução CVM nº472, de 2008:

Ticker	Natureza da Transação	Valor
MFII11	Aquisição	2.832
MFCR	Aquisição	9
MFCR	Alienação	9

7. Emissão e resgate de cotas

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

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

Em fevereiro de 2020 a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 200.000 sendo que no exercício de 2020 foram integralizadas R\$ 37.716.

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\$ 10.199.

Em abril de 2022 a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 84.000 sendo que o exercício de 2022 foram integralizadas R\$ 1.027.

8. 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.

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:

	31/12/2022	31/12/2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.419)	(2.340)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(366)	(822)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(1.785)	(3.162)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	4.135	5.587
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	73	108
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.423	2.533
Resultado distribuído no exercício	2.565	2.704
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	-	(307)
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	106%	95%

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

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	2022	2021
Saldo anterior a distribuir	336	272
Rendimentos propostos no exercício	2.565	2.704
Rendimentos pagos no exercício	(2.695)	(2.641)
Saldo passível de distribuição	<u>205</u>	<u>336</u>

8.1. 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.

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.*

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

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).

9. Patrimônio líquido

9.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 316.074 cotas (303.173 em 2021) com valor patrimonial de R\$ 68,16 (R\$ 82,02 em 2021) totalizando um valor de R\$ 21.543 (R\$ 24.865 em 2021).

9.2. 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
31/12/2021	82,02	83,08		
31/01/2022	82,99	83,97	2,38%	2,38%
28/02/2022	79,63	80,46	-3,05%	-0,74%
31/03/2022	80,56	82,00	2,97%	2,21%
30/04/2022	77,15	77,59	-3,69%	-1,55%
31/05/2022	75,22	75,78	-1,78%	-3,30%
30/06/2022	70,88	71,30	-5,21%	-8,35%
31/07/2022	73,33	73,84	4,18%	-4,52%
31/08/2022	78,06	78,73	7,37%	2,52%
30/09/2022	79,33	80,03	2,53%	5,11%
31/10/2022	77,34	78,05	-1,62%	3,41%
30/11/2022	70,49	70,92	-8,31%	-5,18%
31/12/2022	68,16	68,81	-2,38%	-7,44%

10. Demandas judiciais

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

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 31 de dezembro de 2022:

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em Reais - R\$)

Descrição	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Taxa de Administração	(234)	0,98%	(274)	1,01%
Taxa de Performance	-	0,00%	-	0,00%
Auditoria e Custódia	(22)	0,09%	(22)	0,08%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(2)	0,01%	(2)	0,01%
Taxa de Fiscalização - CVM	(10)	0,04%	(13)	0,05%
Taxa de Fiscalização B3	(25)	0,11%	-	0,00%
Despesas de Corretagem	-	0,00%	(42)	0,15%
Outras despesas e receitas	(88)	0,37%	(10)	0,04%
Total	<u>(381)</u>	<u>1,60%</u>	<u>(363)</u>	<u>1,34%</u>
Patrimônio Líquido Médio	23.758		27.148	

12. 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.

13. Receitas do Fundo

As receitas do Fundo no período de 31 de dezembro de 2022 estão assim apresentadas:

	31/12/2021		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	514	1.608	2.122
Ganho de Capital (ii)	424	644	1.068
	<u>938</u>	<u>2.252</u>	<u>3.190</u>
	31/12/2022		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	275	1.721	1.997
Ganho de Capital (ii)	627	(15)	612
	<u>902</u>	<u>1.706</u>	<u>2.608</u>

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

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

14. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de Ingresso	39	(459)
Despesas da oferta pública	(24)	-
Outras receitas / (despesas) operacionais	15	(459)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição de cotas, registro da CVM, na ANBIMA, na B3, despesas com assessoria jurídica, entre outras despesas correlatadas, no valor de R\$ 3,02 por cota. E a taxa de ingresso foi no valor de R\$ 3,02 por cada cotista.

15. 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;
- 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	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Renda Fixa	58	-	-	58
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	17.040	-	-	17.040
Ações de Companhias Abertas	4.624	-	-	4.624
Total do ativo	21.722	-	-	21.722

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

16. 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 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;

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

- (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.

17. 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.

18. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em Reais - R\$)

19. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possuía a taxa de administração e performance mencionada na Nota Explicativa nº 5.

20. Serviços de auditoria

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

21. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2022 até a data de emissão e aprovação dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes que requeressem ajustes ou divulgação.

Mérito Dist. De Tit. e Val. Mob. Ltda.
Administrador

Carolina de Lima Ferreira
Contador CRC 1SP293716/O-4