

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 45.403.337/0001-88
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 23 de dezembro de 2024

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 45.403.337/0001-88
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações contábeis

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas às Demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Mérito Recebíveis Imobiliário FII - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Recebíveis Imobiliário FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Mérito Recebíveis Imobiliário FII - Fundo de Investimento Imobiliário para o período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo), 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.

Ênfase

Encerramento do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, em 25 de novembro de 2024 foi deliberada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a liquidação do Fundo e encerramento de suas atividades em 23 de dezembro de 2024, com o resgate integral de suas cotas, naquela data. As demonstrações contábeis para o período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 foram elaboradas em conexão com o processo de encerramento do Fundo, motivo pelo qual não está sendo apresentado o balanço patrimonial e as informações comparativas com o exercício anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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 abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório:

Liquidação do Fundo

Conforme nota explicativa nº 1, em 25 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovada a liquidação e encerramento das atividades do Fundo no fechamento do dia 23 de dezembro de 2025, por meio de transferência dos recursos disponíveis em caixa. Por se tratar de evento de encerramento entendemos que o risco mais significativo está relacionado com a liquidação dos ativos e encargos do Fundo e consideramos que este é o principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Verificar a adequada formalização da deliberação de liquidação do Fundo;
- Realizar testes documentais para validação da liquidação das cotas, apuração, encargos do Fundo e repasse aos cotistas;
- Adequada divulgação em notas explicativas incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar o evento de liquidação do Fundo, assim como a correta divulgação de seus efeitos em notas explicativas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora 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 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 Administração 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 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 é a Administradora, sendo estes 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 Administradora 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 e consolidadas 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.

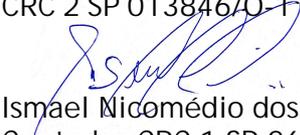


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 15 de abril de 2025



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


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

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ ° 45.403.337/0001-88
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
 (CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	01/01/2024 a 23/12/2024
<u>Resultado do período</u>		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		216
Renda com Certificado de Recebíveis Imobiliários	11	321
MTM Certificado de Recebíveis Imobiliários	11	(233)
Lucro Certificado de Recebíveis Imobiliários	11	125
MTM Ações de Companhias Aberta		1
Lucro Ações de Companhias Abertas		1
Renda com ações de Companhias Aberta		1
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		11
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	11	11
Outros receitas/(despesas) operacionais		(136)
Despesas com taxa de performance	4b	(49)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(23)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM		(4)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	4a / 8	(38)
Despesas com auditoria	8	(20)
Lucro líquido do período		<u>91</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ ° 45.403.337/0001-88
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
 (CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
 Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)
 (Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2024		10.119	314	10.433
Amortização de cotas no período	7	(10.007)		(10.007)
Lucro do período			91	91
Distribuição de resultado no período	8		(517)	(517)
Saldo em 23 de dezembro de 2024		112	(112)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ ° 45.403.337/0001-88
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)
(Em Milhares Reais - R\$)

	<u>23/12/2024</u>
Lucro do período	<u>91</u>
Ajuste ao lucro do período	<u>(232)</u>
Valorização de Ações de Companhia Aberta	1
Desvalorização de Certificado de Recebíveis Imobiliários	(233)
Decréscimo/ Acréscimo nos ativos e passivos operacionais	<u>10.778</u>
Cotas de Fundo de Renda Fixa	7.725
Certificado de Recebíveis Imobiliários	2.967
Ações de Companhias Abertas	98
Taxa de Administração e Gestão	(10)
Taxa de Performance	(39)
Imposto a Recolher	37
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	<u>(10.637)</u>
Amortização de Cotas	<u>(10.007)</u>
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(630)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período	<u>-</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do período	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Mérito Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído juridicamente em 18 de fevereiro de 2022, entretanto, iniciou suas operações em 2 de agosto de 2022 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tinham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tinha por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os "Ativos Imobiliários"): (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e cotas de outros fundos de investimento imobiliários.

O Fundo mantinha constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos com liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e pagamento de despesas, na forma prevista no item 6.3.1.1 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 25 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovado a amortização e liquidação do Fundo, nos termos da Cláusula 8.3 e seguintes do regulamento do Fundo e artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175, encerrando as atividades do Fundo em 23 de dezembro de 2024.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Resolução n.º 175/22, 516/11, 438/06 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.

As demonstrações financeiras que compreenderam o período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 sem comparação ao exercício anterior, em função do evento de encerramento do Fundo.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 15 de abril de 2025 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo) .

2.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no valor de liquidação dos ativos e passivos, visto que em 23 de dezembro de 2024 foi aprovada a liquidação do fundo.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo foi o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa eram representados por caixa e depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias. Estão representados em disponibilidades.

b) Títulos e valores mobiliários

Fizeram parte da composição de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos de renda fixa, as cotas de fundos de investimento e títulos de renda variável.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

i. Cotas de Fundos de Investimento

Cotas de Fundo de Renda Fixa

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

ii. Títulos de Renda Variável

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 eram 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 eram atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

iii. Títulos de Renda Fixa

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), eram classificados como títulos mantidos para negociação conforme explicado abaixo; A metodologia de precificação utilizada pela Administradora do Fundo considera premissas de mercado (como por exemplo: taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). O ajuste a valor justo era contabilizado diariamente nas contas de resultado. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) eram contabilizados em rubricas específicas no resultado.

Obedecendo a ICVM 438/06, os ativos de renda fixa integrantes das carteiras dos fundos de investimento eram registrados pelo valor efetivamente pago, inclusive corretagens e emolumentos, e classificados nas seguintes categorias:

Títulos para negociação

Incluem os ativos adquiridos com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os títulos e valores mobiliários classificados na categoria ativos para negociação deviam ser ajustados, diariamente, pelo valor de mercado, computando-se a valorização ou a desvalorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

Na ausência de mercado de negociação para um determinado ativo, sua contabilização era realizada pelo valor líquido de realização obtido por técnica ou modelo matemático-estatístico de precificação estabelecido pela administradora.

Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, para os quais houvessem a intenção de preservar volume de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do fundo até o vencimento, sendo avaliados, diariamente, pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos de rendimentos auferidos, computando-se a valorização ou desvalorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa no resultado do período. Para o ativo ser classificado nessa categoria também deve-se atender os seguintes critérios:

- o fundo de investimento seja destinado a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos fundos de investimento;
- Que houvesse solicitação formal de todos os cotistas, na qual deveriam constar declaração de que possuíam capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos classificados nesta categoria;
- todos os cotistas que ingressarem no fundo a partir da classificação nesta categoria declarassem formalmente, por meio do termo de adesão ao regulamento do mesmo, sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do fundo na categoria mencionada neste item.

c) Apuração do resultado

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro (prejuízo) por cota apresentado na demonstração de resultado era apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pela média de cotas do Fundo do início e do final do período.

e) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

4. Taxa de administração, taxa de gestão, taxa de custódia e taxa de performance

a) Taxa de administração e taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração seria devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,20% 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 ocorresse a primeira integralização de cotas sendo que:

- 1,15% ao ano, apurados da forma acima, seriam destinados diretamente ao Administrador, observando o valor mínimo mensal de R\$ 27 a serem ajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;
- A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a serem pagas pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2 ao mês, sendo que este valor seria atualizado pelo IGP-M a cada 12 meses.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo) a taxa de administração e gestão totalizou R\$ 38.

b) Taxa de performance

Adicionalmente, seria devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a título de Taxa de Performance, a qual seria 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 ocorresse a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 1º de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo) a taxa de performance para a gestora foi R\$ 49.

5. Distribuição de resultados

O Fundo deveria 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.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo é realizada com base no regime caixa, calculado em observância às diretrizes do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC.

Os rendimentos auferidos no semestre seriam distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente fariam jus aos rendimentos os cotistas que estiveram 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 seria 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:

	1º/01/2024 a 23/12/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	227
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(136)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	91
(+) Receitas/despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	292
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	383
Resultado distribuído no período	517
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	135%

6. Legislação Tributária

O Fundo conforme legislação em vigor era 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).

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, percentual superior a 25% das cotas.*

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotistas pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- A cotista pessoa física seja titular de menos de 10% do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
- O fundo conte, com, no mínimo, 50 cotistas; e
- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

7. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

i. Emissão e Evento de Cotas

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

A cada emissão eram distribuídas Cotas que atribuíram a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

Todas as Cotas tinham 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 não integralizadas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os Cotistas do Fundo (i) não podiam exercer direito real sobre os imóveis e empreendimento integrantes do patrimônio do Fundo e (ii) não respondiam 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 7º da Instrução CVM nº 175 as cotas do Fundo não eram resgatáveis, conforme regulamento.

Em agosto de 2022 o Fundo encerrou a 1ª (primeira) emissão de cotas com 100.231 cotas subscritas, pelo preço por cota de R\$ 100, sem considerar taxa de distribuição primária, perfazendo um montante total colocado de R\$ 10.023.

Em janeiro de 2023 o Fundo encerrou a 2ª (segunda) emissão de cotas com 999 cotas subscritas, pelo preço por cota de R\$ 100,82, sem considerar taxa de distribuição primária, perfazendo um montante total colocado de R\$ 101.

No período de 1º de janeiro a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve emissão de novas cotas.

i. Amortização

Em janeiro de 2024 o Fundo realizou a sua primeira amortização parcial de cotas no valor bruto total de R\$ 7.632, correspondendo a R\$ 75,40 por cota, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo.

No período findo em 23 de dezembro de 2024 o Fundo realizou a amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal em 25 de novembro de 2024, realizada por meio da entrega dos recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo ao Cotista no montante de R\$ 2.375.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Rentabilidade do fundo

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

Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
1º/01/2024	103,08	104,19		
31/01/2024	27,98	28,27	2,16%	2,16%
29/02/2024	27,98	28,27	1,03%	3,22%
31/03/2024	27,86	28,11	0,45%	3,69%
30/04/2024	27,40	27,66	(0,70%)	2,96%
31/05/2024	27,57	27,82	1,52%	4,52%
30/06/2024	27,24	27,50	(0,24%)	4,27%
31/07/2024	27,52	27,79	2,00%	6,35%
31/08/2024	27,47	27,79	1,00%	7,42%
30/09/2024	27,21	27,53	0,19%	7,62%
31/10/2024	26,87	27,20	(0,03%)	7,59%
30/11/2024	24,11	26,38	(1,83%)	5,62%
23/12/2024	-	23,46	(2,68%)	2,79%

8. Encargos debitados do fundo

	1º/01/2024 a 23/12/2024	% PL
Taxa de Administração, Gestão e Custódia	(38)	0,73%
Auditoria	(20)	0,39%
Total	(58)	1,11%
Patrimônio Líquido Médio (antes do encerramento)	5.217	

9. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

10. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo eram prestados pela própria Administradora.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Receitas do fundo

	1°/01/2024 a 23/12/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária	213
Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários	446
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	(233)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	11
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	11
<hr/>	
Total	<hr/> 224 <hr/>

12. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

As despesas da oferta pública referiam-se aos serviços de distribuição de cotas, registro da CVM, na ANBIMA, na B3, despesas com assessoria jurídica, entre outras despesas correlatadas.

No período de 1 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

13. Transações com partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 4 e 10.

14. Riscos associados ao fundo

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

- (i) Risco de liquidez: os ativos componentes da carteira do Fundo poderiam ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo era um condomínio fechado não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deveria encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corria o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejava;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii)** Risco de concentração e pulverização: não havia estrição ao limite de Cotas que poderiam ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderia ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, havia possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.
- (iii)** Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões de cotas do fundo, os cotistas incorreriam no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.
- (iv)** Não existência de garantia de eliminação de riscos: as aplicações realizadas no Fundo não contavam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- (v)** Risco de desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderiam ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderia prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.
- (vi)** Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependeriam da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderiam ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deveria ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberassem o procedimento a ser adotado.
- (vii)** Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais poderiam implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- (viii)** Risco de concentração da carteira do Fundo: Não havia qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deveria adquirir. A carteira do Fundo ficaria sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ix)** Riscos tributários: Existia o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (x)** Riscos macroeconômicos gerais: o Fundo estava 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, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderiam realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderia afetar a rentabilidade do Fundo.
- (xi)** Risco jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoiava-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderia haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xii)** Risco de crédito: consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrassem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (xiii)** Riscos do Incorporador/Construtor: a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo poderiam ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a 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 imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não havia garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderia ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
- (xiv)** Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo era um investimento de longo prazo, poderia haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- (xv)** Demais riscos: o Fundo poderia 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.

15. Gerenciamento de riscos

A Administradora empregava 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 realizava o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atuava.

A Administradora adotava 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 havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

16. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias eram divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. - Brasil, Balcão e constantemente atualizadas no site da Administradora (<https://meritodtvm.com.br/pt/>).

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 01 de janeiro de 2024 a 23 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Serviços de auditoria

Em atendimento à Resolução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021, informamos que o Fundo contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

18. Alterações Estruturais

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 25 de novembro de 2024, foi deliberado e aprovado a amortização e liquidação do Fundo, nos termos da Cláusula 8.3 e seguintes do regulamento do Fundo e artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175, encerrando as atividades do Fundo em 23 de dezembro de 2024.

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

Administrador

Carolina de Lima Ferreira

Contador CRC 1SP293716/O-4