

**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 2023**

**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 2023**

**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 às 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### 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.

### **Aplicações Financeiras de natureza imobiliária**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4.3, o Fundo possuía investimentos em títulos e valores mobiliários, que representavam 100,53% de seu patrimônio líquido 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 2023; 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.

### **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 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 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

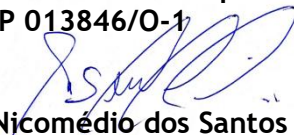


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 28 de março de 2024.



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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO Circulante	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL	PASSIVO Circulante	Nota explicativa	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
	explicativa										
Caixa e equivalente de caixa		43	0,15%	-	0,00%	Provisões e Contas a Pagar		252	0,89%	225	1,04%
Disponibilidades	4	43	0,15%	-	0,00%	Taxa de desempenho/performance	6b	-	0,00%	-	0,00%
						Taxa de Administração	6a	4	0,02%	4	0,02%
Títulos e Valores Imobiliários		28.363	100,53%	21.722	100,83%	Taxa de Gestão	6a	17	0,06%	15	0,07%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	5a	3	0,01%	58	0,27%	Impostos a Recolher		16	0,06%	0	0,00%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5b	22.161	78,55%	17.040	79,10%	Rendimentos a distribuir	9	214	0,76%	205	0,95%
Ações de Companhias Abertas	5c	6.199	21,97%	4.624	21,46%						
Outros valores a receber		59	0,21%	45	0,21%	Patrimônio Líquido	11	28.213	100,00%	21.542	100,00%
Dividendos a Receber	9	9	0,03%	43	0,20%	Cotas Integralizadas		35.830	127,00%	31.346	145,51%
Despesas Antecipadas	-	-	0,00%	-	0,00%	Prejuízos (Lucros) acumulados	-	7.617	-27,00%	9.803	-45,51%
Operações em bolsa	50	50	0,18%	2	0,01%						
<b>Total de Ativo</b>		<b>28.464</b>	<b>100,89%</b>	<b>21.767</b>	<b>101,04%</b>	<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>28.464</b>	<b>100,89%</b>	<b>21.767</b>	<b>101,04%</b>

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 2023 e 2022**  
**(Em Milhares de Reais - R\$)**

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
<b>Resultado dos exercícios</b>			
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>4.568</b>	<b>(1.526)</b>
Renda com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	15	2.338	1.720
Resultado com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	15	(166)	(21)
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(211)	(2.566)
Renda com Ações de Companhias Abertas	15	167	292
Resultado com Ações de Companhias Abertas	15	(35)	620
MTM Ações de Companhias Abertas		2.475	(1.571)
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>34</b>	<b>107</b>
Resultado com operação compromissada		-	18
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa		34	88
MTM Cotas Fundo de Renda Fixa		-	-
<b>Outras receitas/despesas operacionais</b>		<b>(287)</b>	<b>(381)</b>
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	13	(247)	(234)
Despesas com auditoria	13	(16)	(21)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	13	(1)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(9)	(10)
Taxa de Fiscalização B3	13	(13)	(25)
Outras Despesas/Receitas	13	(1)	(89)
<b>Resultados dos exercícios</b>		<b>4.315</b>	<b>(1.800)</b>

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 ° 41.592.532/0001-42)

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em Milhares de Reais - R\$)**

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>30.304</b>	<b>(5.439)</b>	<b>24.865</b>
Integralização de cotas no exercício	8	1.027	-	1.027
Despesa/Receita com Oferta	16	15	-	15
Resultado do exercício		-	(1.800)	(1.800)
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(2.565)	(2.565)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>31.346</b>	<b>(9.803)</b>	<b>21.542</b>
Integralização de cotas no exercício	8	4.478	-	4.478
Despesa/Receita com Oferta	16	6	-	6
Resultado do exercício		-	4.315	4.315
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(2.128)	(2.128)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>35.830</b>	<b>(7.617)</b>	<b>28.213</b>

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 do fluxo de caixa - método indireto dos exercícios****findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em Milhares de Reais - R\$)**

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Resultado do Exercício</b>	<b>4.315</b>	<b>(1.800)</b>
<b>Ajuste ao lucro do exercício</b>	<b>2.264</b>	<b>(4.137)</b>
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(211)	(2.566)
Valorização/ Desvalorização de Ações de Companhias Abertas	2.475	(1.571)
Valorização/ Desvalorização de Cotas Fundo de Renda Fixa	-	-
<b>Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais</b>	<b>(8.900)</b>	<b>7.460</b>
Cotas de Fundo de Renda Fixa	55	(23)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(4.910)	3.261
Ações de Companhias Abertas	(4.050)	4.367
Taxa de Administração e Gestão	3	(3)
Operações em bolsa	(48)	(2)
Demais ativos/passivos	50	(141)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>	<b>2.364</b>	<b>(1.523)</b>
Cotas Integralizadas	4.478	1.027
Despesa/Receita com Oferta	6	15
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(2.120)	(2.565)
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>43</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício</b>	<b>43</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 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 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 tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

"Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC"

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 Resoluções nºs 175/22, 516/11 e 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.

### Aprovação das demonstrações contábeis

Em 28 de março de 2024 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

#### a) 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

i. Disponibilidades

Incluem depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias.

b) Títulos e Valores Mobiliários

Fazem 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. Data de reconhecimento

Todos os ativos são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação 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).

i. Cotas de Fundos de Investimento

Cotas de Fundo 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

d) Apuração do resultado

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

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 pela média de cotas do Fundo do início e do final do exercício.

h) Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- Provisões de Passivo: 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.
- 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. Caixa e equivalentes de caixa

Os caixas e equivalentes de caixa estão representadas por:

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 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	43	-
	<u>43</u>	<u>-</u>

5. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de Fundo de Renda Fixa

	31/12/2023	31/12/2022
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	3	58
	<u>3</u>	<u>58</u>

(a) Aplicação em fundo de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima à variação de 100% do CDI.

b) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

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

Fundo de Investimento Imobiliários Negociados	Ticker	Qtd.	31/12/2023			31/12/2022			
			Valor p/ Cota	Valor	%*	Qtd.	Valor p/ Cota	Valor	%*
AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVEST IMOB - FII	AIEC11	1.212	58	70	0%	1.212	69	84	0%
BRADESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	5.310	104	552	2%	6.504	85	553	-
BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	BROF11	2.100	61	129	0%	-	-	-	0%
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	BTLG11	-	-	-	0%	2.100	100	211	1%
CAPITANIA SECURITIES II FUNDO INVEST IMOB - FII	CPTS11	21.000	8	178	1%	1.500	82	123	-
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HGLG11	-	-	-	0%	150	165	25	-
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRE11	3.450	133	459	2%	3.700	123	455	-
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRU11	-	-	-	0%	500	122	61	0%
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	DEVA11	6.922	43	299	1%	6.922	87	604	-
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	VRTA11	14.000	89	1.246	4%	11.600	89	1.031	5%
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	PQDP11	54	1.944	105	0%	54	2.155	116	1%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	5.000	59	296	1%	4.550	59	270	1%
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	RECR11	-	-	-	0%	1.000	88	88	-
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA	RECT11	9.183	48	437	2%	9.183	54	495	2%
FUNDO INVEST IMOB - VBI CRI	CVBI11	-	-	-	0%	1.500	86	129	1%
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BARI11	4.957	84	414	1%	4.957	88	434	2%
FUNDO INVEST IMOB EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	FAMB11B	132	820	108	0%	117	713	83	-

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 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo de Investimento Imobiliários Negociados	Ticker	Qtd.	31/12/2023			31/12/2022			
			Valor p/ Cota	Valor	%*	Qtd.	Valor p/ Cota	Valor	%*
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	GTWR11	-	-	-	0%	1.000	80	80	-
FUNDO INVEST IMOB IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	IRDM11	2.400	82	197	1%	1.700	92	157	-
FUNDO INVEST IMOB MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCC111	-	-	-	0%	1.043	88	92	-
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	WTSP11B	3.478	36	125	0%	3.478	38	132	-
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	RFOF11	3.000	78	232	1%	3.772	70	264	-
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RCRB11	-	-	-	0%	2.183	127	277	-
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	2.000	47	95	0%	2.000	49	98	-
FUNDO INVEST IMOB TORRE ALMIRANTE	ALMI11	27	690	19	0%	27	921	25	-
FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIARIO RBR PROPERTIES FII	RBRP11	-	-	-	0%	250	51	13	-
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO INVEST IMOB	FIGS11	-	-	-	0%	800	50	40	0%
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	HABT11	22.700	91	2.066	7%	20.980	90	1.888	-
HEDGE LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HLOG11	1.800	86	154	1%	1.800	91	163	-
HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	HOFC11	2.996	19	56	0%	2.996	28	84	-
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	HREC11	52.000	9	467	2%	4.321	82	352	-
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	HFOF11	3.400	80	272	1%	3.400	70	237	-
HSI ATIVOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB	HSAF11	-	-	-	0%	1.350	79	107	0%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	5.000	75	375	1%	4.525	73	330	2%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNIP11	10.000	96	956	3%	7.800	92	717	3%
KINEA RENDA IMOBILIARIA FUNDO INVEST IMOB	KNRI11	-	-	-	0%	500	140	70	-
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNCR11	-	-	-	0%	900	99	89	0%
KINEA SECURITIES FUNDO INVEST IMOB - FII	KNSC11	-	-	-	0%	2.150	86	186	-
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	MFII11	106.451	94	10.045	36%	45.200	93	4.225	-
MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS FUNDO INVEST IMOB	MFCR11	16.618	104	1.720	6%	-	-	-	0%
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	PLCR11	-	-	-	0%	1.100	85	94	0%
SEQUÓIA III RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO INVEST IMOB	SEQR11	2.300	59	136	0%	2.300	62	143	1%
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	TORD11	58.000	2	126	0%	58.000	7	426	2%
URCA PRIME RENDA FUNDO INVEST IMOB - FII	URPR11	-	-	-	0%	1.150	101	116	-
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	VGIP11	-	-	-	0%	1.650	86	142	-
VECTIS JUROS REAL FUNDO INVEST IMOB - FII	VCJR11	-	-	-	0%	2.468	91	223	1%
VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS FUNDO INVEST IMOB - FII	VIFI11	-	-	-	0%	12.000	7	84	0%
VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOB	VINO11	-	-	-	0%	1.100	48	52	0%
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	VISC11	-	-	-	0%	2.450	106	260	1%
XP INDUSTRIAL FUNDO INVEST IMOB	XPIN11	1.092	80	88	0%	1.092	74	81	0%
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	XPLOG11	5.489	109	598	2%	5.489	99	544	-
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	XPML11	-	-	-	0%	3.000	96	287	1%
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	XPPR11	6.204	23	141	0%	6.204	32	200	1%
<b>Total</b>				<b>22.161</b>	<b>79%</b>			<b>17.040</b>	<b>28%</b>

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



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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
 Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Ações de Companhias Abertas

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.

Companhias listadas na bolsa de valores	Ticker	31/12/2023				31/12/2022			
		Qtd.	Valor p/ Cota	Valor	%*	Qtd.	Valor p/ Cota	Valor	%*
ALIANSCOE SONAE SHOPPING CENTERS SA	ALOS3	28.834	27	766	3%	16.400	17	279	1%
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	BRML3	-	-	-	0%	31.200	8	259	1%
BR PROPERTIES SA	BRPR3	-	-	-	0%	40.800	7	266	1%
CONSTRUTORA TENDA SA	TEND3	19.000	15	282	1%	19.000	4	80	0%
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	CURY3	-	-	-	0%	1.200	13	15	0%
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	CYRE3	34.000	24	819	3%	31.300	13	409	2%
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	DIRR3	-	-	-	0%	3.600	16	56	0%
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	EVEN3	34.200	8	280	1%	34.200	5	157	1%
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	EZTC3	32.700	19	611	2%	32.000	13	430	2%
GAFISA SA	GFSA3	-	-	-	0%	2.666	10	27	0%
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	HBOR3	37.000	4	131	0%	37.000	2	76	0%
JEREISSATI PARTICIPACOES SA	IGTI11	18.830	24	459	2%	18.830	19	348	2%
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	LAVV3	5.100	9	45	0%	18.500	5	88	0%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	LOGG3	52.900	23	1.206	4%	52.900	16	853	4%
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	MELK3	32.000	5	154	1%	30.400	3	100	0%
MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	MTRE3	11.000	6	68	0%	5.000	4	18	0%
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	MDNE3	-	-	-	0%	12.700	6	74	0%
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	MRVE3	85.500	11	960	3%	75.700	8	575	3%
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	MULT3	-	-	-	0%	4.100	22	90	0%
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	PLPL3	-	-	-	0%	30.600	4	122	1%
SYN PROP E TECH SA	SYNE3	37.200	5	178	1%	37.200	4	154	1%
TECNISA SA	TCSA3	20.700	4	83	0%	20.700	3	55	0%
TRISUL SA	TRIS3	27.100	6	157	1%	27.100	3	93	0%
Total				6.199	22%			4.624	21%

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

6. 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 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 247 (R\$ 234 em 2022) e representou 0,87% (0,98% em 2022) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração e Gestão em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 22 (R\$ 19 em 2022).

Em 2023, a Administradora renunciou de forma a cobrança do valor mínimo mensal de sua taxa de administração e custódia, conforme previsto em regulamento, em benefício dos cotistas do Fundo. O valor total renunciado no período foi de R\$ 113 (R\$ 326 em 2022).

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 2023 não houve saldo a pagar de taxa de performance para a gestora.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 7. Transações com partes relacionadas

Em dezembro de 2023, relativo à taxa de administração e gestão mencionadas na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$22 (R\$19 em 2022).

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

Ticker	Quantidade	Valor da Cota	Valor
MFII11	106.451	94	10.045
MFCR11	16.618	104	1.720

No exercício de 2023, o Fundo realizou as seguintes transações a que se refere o art. 31 e inciso IV do art. 32, do Anexo normativo III da Resolução CVM nº175, de 2022, conforme alterada.

Ticker	Natureza da Transação	Valor
MFII11	Aquisição	5.744
MCEM11	Aquisição	1
MCEM11	Alienação	1
MFCR11	Aquisição	1.727
MFCR11	Alienação	1

#### 8. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

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 no exercício de 2022 foram integralizadas R\$ 1.027.

Em março de 2023 a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 3.029 sendo integralizadas em sua totalidade.

Em julho de 2023 a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 27.411 sendo que no exercício de 2023 foram integralizadas R\$ 1.449.

## 9. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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:

	2023	2022
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	4.602	(1.419)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(287)	(381)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.315	(1.800)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.376)	4.135
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	286	88
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.090	2.423
Resultado distribuído no exercício	2.129	2.565
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	-	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	102%	106%

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	2023	2022
Saldo anterior a distribuir	205	336
Rendimentos propostos no exercício	2.129	2.564
Rendimentos pagos no exercício	(2.120)	(2.695)
Saldo passível de distribuição	214	205

#### 10. 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:

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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 1.585/2015 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;  
Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na amortização 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 15% (quinze por cento).

### 11. Patrimônio Líquido

#### a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está representado por 389.185 cotas (216.074 em 2022) com valor patrimonial de R\$ 73 (R\$ 68 em 2022) totalizando um valor de R\$ 28.212 (R\$ 21.543 em 2022).

#### b) Rentabilidade do Fundo

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/12/2022	68,16	68,81		
31/01/2023	68,59	69,17	1,49	1,49
28/02/2023	66,14	66,71	-2,74%	-1,29%
31/03/2023	64,28	64,59	-2,35%	-3,61%
28/04/2023	64,70	65,14	1,33%	-2,32%
31/05/2023	70,82	71,29	10,19%	7,63%
30/06/2023	73,53	74,01	4,50%	12,48%
31/07/2023	74,30	74,87	1,82%	14,52%
31/08/2023	72,27	72,79	-2,02%	12,21%
29/09/2023	70,82	71,32	-1,32%	10,72%
31/10/2023	68,17	68,66	-3,05%	7,35%
30/11/2023	69,73	70,17	2,94%	10,50%
31/12/2023	72,49	73,04	4,75%	15,75%

## 12. Demandas judiciais

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

## 13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrição	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Taxa de Administração	(247)	0,98%	(234)	0,86%
Auditoria e Custódia	(16)	0,06%	(22)	0,08%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(1)	0,00%	(2)	0,01%
Taxa de Fiscalização - CVM	(9)	0,04%	(10)	0,04%
Taxa de Fiscalização B3	(13)	0,05%	(25)	0,09%
Outras despesas e receitas	(1)	0,00%	(88)	0,32%
Total	(287)	1,14%	(381)	1,40%
Patrimônio Líquido Médio	24.877		27.148	

## 14. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

Em dezembro de 2023 a Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia e escrituração pela CVM, através do Ato Declaratório CVM nº 20.379 e 20.376, ambos de 24 de novembro de 2022, substituiu a Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ sob nº 67.030.395/0001-46 na prestação dos serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

#### 15. Receitas do Fundo

	31/12/2023		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	167	2.338	2.504
Ganho de Capital (ii)	(35)	(166)	(200)
	132	2.172	2.304
	31/12/2022		
	Ações	FIs	Total
Dividendos (i)	292	1.720	2.013
Ganho de Capital (ii)	620	(21)	599
	912	1.699	2.611

(i) Refere-se aos dividendos recebidos pelo Fundo;  
(ii) Refere-se ao ganho na venda das ações/cotas.

#### 16. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de Ingresso	45	39
Despesas da oferta pública	(39)	(24)
Total	<u>6</u>	<u>15</u>

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.

#### 17. 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:



Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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				
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	31/12/2022
Cotas de Fundo de Investimento	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

Ativos				
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	31/12/2023
Disponibilidades	43	-	-	43
Cotas de Fundo de Investimento	3	-	-	3
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	22.161	-	-	22.161
Ações de Companhias Abertas	6.199	-	-	6.199
Total do Ativo	28.406	-	-	28.406

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 18. 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 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

- (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 2023 e 2022

(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

- (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.

#### 19. 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.

#### 20. 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 2023 e 2022  
(Em Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

21. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, relativo à taxa de administração e custódia mencionada na nota explicativa nº 6a, o Fundo possuía saldos a pagar no montante de R\$22. Em 31 de dezembro de 2022 era R\$19.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía disponibilidades junto ao Administrador no valor de R\$ 43.

22. 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.

23. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2023 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