

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 31 de dezembro de 2023

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.)

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 Recebíveis Imobiliários FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Recebíveis Imobiliários 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 em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mérito Recebíveis Imobiliários 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.

### Instrumentos financeiros

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 4 e 5, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de renda fixa, que representavam 74% de seu patrimônio líquido e investimento em Certificados Recebíveis Imobiliários, que representavam 24% de seu patrimônio líquido. Esses investimentos foram considerados investimentos-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:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício
- 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;
- 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 amortizações; e
- Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo.

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.

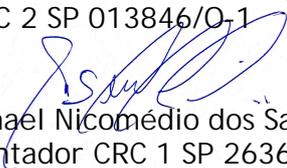


Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação 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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 CNPJ nº 45.403.337/0001-88  
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)  
 (CNPJ nº 41.592.532/0001-42)

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

ATIVO					PASSIVO						
Circulante					Circulante						
	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL		Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Caixa e equivalente de caixa		±	0,00%	27	0,26%	Provisões e Contas a Pagar		161	1,54%	173	1,69%
Disponibilidades	4	-	0,00%	27	0,26%	Taxa de Administração	6a	9	0,09%	9	0,09%
						Taxa de Custódia	6a	1	0,01%	1	0,01%
						Taxa de Performance	6b	39	0,37%	-	0,00%
Títulos e Valores Imobiliários		10.557	101,19%	10.346	100,89%	Impostos a Recolher	7	0	0,00%	66	0,65%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	5a	7.725	74,04%	188	1,83%	Rendimentos a distribuir		112	1,08%	96	0,94%
Ações de Companhias Abertas	5b	99	0,95%	-	0,00%						
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5c	2.733	26,20%	10.158	99,06%						
Outros valores a receber		39	0,36%	54	0,53%	Patrimônio Líquido		10.434	100,00%	10.254	100,00%
Impostos a Compensar		39	0,36%	54	0,53%	Cotas Integralizadas	10	10.120	96,98%	10.050	98,01%
						Prejuízos (Lucros) acumulados	10a	315	3,02%	204	1,99%
Total de Ativo		<u>10.596</u>	101,54%	<u>10.427</u>	101,69%	Total Passivo e Patrimônio Líquido		<u>10.596</u>	101,54%	<u>10.427</u>	101,69%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
<u>Resultado do exercício</u>			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.629	466
Renda com Certificado de Recebíveis Imobiliários	14	1.149	1.322
MTM Certificado de Recebíveis Imobiliários	14	76	(855)
Lucro Certificado de Recebíveis Imobiliários	14	395	(0)
MTM Ações de Companhias Aberta		(1)	-
Renda com ações de Companhias Aberta		10	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		171	242
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	14	167	242
MTM Cotas Fundo de Renda Fixa	14	3	-
Outros receitas/(despesas) operacionais		(204)	(55)
Despesas com taxa de performance	6b	(39)	-
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(19)	-
Despesa com taxa de fiscalização da CVM		(9)	(0)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	11	(124)	(50)
Despesas com auditoria e custódia	11	(12)	(5)
Lucro líquido do exercício		<u>1.596</u>	<u>653</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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 02 de agosto de 2022		-	-	-
Integralização de cotas no período	10a	10.049		10.049
Despesa/Receita com Oferta	15	1		1
Lucro do exercício			653	653
Distribuição de resultado no exercício	8		(449)	(449)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		10.050	204	10.254
Integralização de cotas no período	10a	74		74
Despesa/Receita com Oferta	15	(5)		(5)
Lucro do exercício			1.596	1.596
Distribuição de resultado no exercício	8		(1.485)	(1.485)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		10.119	315	10.434

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
 (Em Milhares Reais - R\$)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro do exercício	<u>1.596</u>	<u>655</u>
Ajuste ao lucro do exercício	<u>78</u>	<u>708</u>
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Renda Fixa	3	242
Valorização/ Desvalorização de Ações de Companhia Aberta	(1)	-
Valorização/ Desvalorização de Certificado de Recebíveis Imobiliários	76	466
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	<u>(301)</u>	<u>(10.937)</u>
Cotas de Fundo de Renda Fixa	(7.722)	(430)
Certificado de Recebíveis Imobiliários	7.500	(10.624)
Ações de Companhias Abertas	(100)	-
Taxa de Administração e Gestão	(0)	9
Taxa de Performance	39	-
Imposto a Recolher	(17)	108
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	<u>(1.400)</u>	<u>9.601</u>
Cotas Integralizadas	74	10.049
Despesa/Receita com Oferta	(5)	1
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.469)	(449)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>(27)</u>	<u>27</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	<u>27</u>	<u>-</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	<u>0</u>	<u>27</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 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 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 necessita manter 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.

## 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, 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

## 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.

### 2.1. Base de mensuração

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

### 2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, 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.

#### ii. Cotas de Fundos de Investimento

##### Cotas de Fundo de Renda Fixa

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

iii. 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.

iv. Títulos de Renda Fixa

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), são 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 é contabilizado diariamente nas contas de resultado. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

Obedecendo a ICVM 438/06, os ativos de renda fixa integrantes das carteiras dos fundos de investimento são 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.

Os títulos e valores mobiliários classificados na categoria ativos para negociação devem 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

Na ausência de mercado de negociação para um determinado ativo, sua contabilização é 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 haja 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 haja solicitação formal de todos os cotistas, na qual deve constar declaração de que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos classificados nesta categoria;
- todos os cotistas que ingressarem no fundo a partir da classificação nesta categoria declarem 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) 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

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.

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) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

i) 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:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Disponibilidades (a)	-	27
	<u>-</u>	<u>27</u>

(a) Caixa e depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias.

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)	<u>7.725</u>	<u>188</u>
	<u><u>7.725</u></u>	<u><u>188</u></u>

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

b. Ações de Companhias Abertas

	31/12/2023	31/12/2022
Ações de Companhias Abertas	99	0
	99	0

c. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram classificados como ativos financeiros para negociação. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo *market makers* desse tipo de valor mobiliário. As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostos como a seguir:

Nº	Título	Cód. do Ativo	31/12/2023				31/12/2022			
			Qtd.	Custo	Receitas	Saldo	Qtd.	Custo	Receitas	Saldo
1	CRI	22H1333 201	-	-	730	-	7.515	7.500	291	7.622
2	CRI	22K1448 235	2.500	2.500	815	2.733	2.500	2.500	18	2.536
			2.500	2.500	1.545	2.733	10.015	10.000	309	10.158

1. Certificado de Recebíveis imobiliários (CRI) da 8ª emissão em série única, emissor Canal SEC, devedor Oxe Engenharia, identificado pelo código CETIP 22H1333201, com vencimento em 08/2026, lastreado nos recebíveis do Mussumés Prime e Vibe Light Freguesia do Ó, localizados na cidade de São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias: (i) AF do imóvel e participações; (ii) Fundo de liquidez; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão fiduciária dos recebíveis vendidos e do estoque; (v) coobrigação das cedentes; (vi) fiança dos sócios.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

2. Certificado de Recebíveis imobiliários (CRI) da 20ª emissão em série única, emitido pela Canal SEC, devedor Miríade Litoral, identificado pelo código CETIP 22K1448235, com vencimento em 03/2031, lastreada nos recebíveis do empreendimento residencial Villa Bellagio, localizado em Ubatuba/SP. A operação conta com as seguintes garantias: (i) a obrigação assumida pela cedente de realizar a recompra compulsória parcial, (ii) a recompra compulsória total dos créditos imobiliários, (iii) o pagamento de multa indenizatória, (iv) a recomposição do fundo de liquidez e (v) o reforço do fundo de obras.

6. Taxa de administração, 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 será 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 ocorrer a primeira integralização de cotas sendo que:

- 1,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observando o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 a ser ajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;
- A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga 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 será atualizado pelo IGP-M a cada 12 meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$124 e representou 1,19% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2022 foi R\$50 e representou 0,48%.

O saldo a pagar ao Administrador em 31 de dezembro de 2023 é de R\$9. Em 31 de dezembro de 2022 R\$9.

O saldo a pagar ao Custodiante em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 1. Em 31 de dezembro de 2022 R\$1.

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\$ 229 (R\$ 97 em 2022).

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

b) Taxa de performance

Adicionalmente, será 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 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 a taxa de performance para a gestora foi R\$39 e representou 0,37% do patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2022 não houve.

7. Impostos a recolher

Em 31 de dezembro de 2023 não teve saldo de impostos a recolher correspondente a IRRF a recolher dos cotistas. Em 31 de dezembro de 2022 era R\$ 66.

8. Distribuição de resultados

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	2023	2022
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	1.800	709
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(204)	(55)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.596	653
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(78)	(213)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	11	10
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.529	451
Resultado distribuído no exercício	1.485	449
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	-	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	97%	100%

## 9. Legislação Tributária

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

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

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- ii. 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:

- O 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 10. Patrimônio líquido

### a. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está representado por 101.230 cotas com valor patrimonial de R\$ 103,08 totalizando um valor de R\$ 10.434. Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido estava representado por 100.492 cotas com valor patrimonial de R\$ 102,04 que totalizavam um valor de R\$ 10.254.

#### i. Emissão, Amortização e Evento de Cotas

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

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

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

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

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 7º da Instrução CVM nº 175 as cotas do Fundo não serão 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 dezembro de 2022 iniciou a 2ª emissão de cotas do fundo que encerrou em janeiro de 2023 com a emissão de 999 novas cotas, pelo preço por cota de R\$ 100,82, sem considerar taxa de

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

distribuição primária, perfazendo um montante total colocado de R\$ 101.

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:

Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/12/2022	102,04	103,00		
31/01/2023	100,61	101,71	(0,33%)	(0,33%)
28/02/2023	101,98	102,95	2,33%	1,99%
31/03/2023	103,45	104,57	2,54%	4,58%
28/04/2023	105,05	106,35	2,80%	7,52%
31/05/2023	104,72	106,02	0,93%	8,51%
30/06/2023	105,72	107,02	2,19%	10,89%
31/07/2023	105,91	107,31	1,50%	12,56%
31/08/2023	105,32	106,72	0,77%	13,42%
29/09/2023	103,93	105,26	(0,06%)	13,36%
31/10/2023	102,88	104,08	0,14%	13,52%
30/11/2023	103,31	104,26	1,34%	15,04%
29/12/2023	103,08	104,19	1,05%	16,24%

11. Encargos debitados do fundo

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

	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Taxa de Administração, Gestão e Custódia	(124)	1,20%	(50)	0,488%
Auditoria	(12)	0,12%	(5)	0,053%
Total	(137)	1,32%	(55)	0,546%
Patrimônio Líquido Médio	10.344		10.143	

12. Demandas judiciais

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

13. Receitas do fundo

As receitas do Fundo no período de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão assim apresentadas:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários	1.149	309
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	470	158
	<u>1.619</u>	<u>466</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	167	242
Resultado com Certificado de Recebíveis Imobiliários	3	-
	<u>171</u>	<u>242</u>

14. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Taxa de Ingresso	2	382
Despesas da oferta pública	(7)	(381)
	<u>(5)</u>	<u>1</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. E a taxa de ingresso foi no valor de R\$ 3,80 por cada cotista na 1ª Emissão e R\$2,98 por cada cotista na 2ª Emissão.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

15. Demonstrativo ao valor justo

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

- a) Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- b) Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
- c) Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

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

Ativos				31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total	Saldo Total
Disponibilidades	-	-	-	-	27
Cotas de Fundo de Renda Fixa	7.725	-	-	7.725	188
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	2.733	-	2.733	10.158
Ações de Companhias Abertas	99	-	-	99	-
<b>Total do Ativo</b>	<b>7.825</b>	<b>2.733</b>	<b>-</b>	<b>10.558</b>	<b>10.373</b>

16. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, relativo à taxa de administração e custódia mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldos a pagar no montante de R\$10. Em 31 de dezembro de 2022 era R\$10.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía disponibilidades junto ao Administrador.

## 17. 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)** Risco de concentração e pulverização: não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá 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, há 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 incorrerão 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 contam 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 poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

- (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 dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão 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, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- (vii)** Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- (viii)** Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica 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.
- (ix)** Riscos tributários: Existe 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 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, 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 poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

- (xi)** Risco jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-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, poderá 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 integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.
- (xiii)** Riscos do Incorporador/Construtor: a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo podem 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 há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
- (xiv)** Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode 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 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.

## 18. 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

---

#### 19. Política de divulgação de informações

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

#### 20. 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.

#### 21. Eventos Subsequentes

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía 74% de seu patrimônio líquido investido em cotas de Fundo de Renda fixa proveniente do desinvestimento relativo à parte dos ativos de natureza imobiliária integrantes do patrimônio do Fundo.

A Gestora envidou melhores esforços para alocação em novos ativos de natureza imobiliária condizentes com a estratégia do Fundo e durante este período os recursos foram mantidos em cotas de Fundo de Renda fixa para atender a necessidade de liquidez de uma nova aquisição.

Em janeiro de 2024 ocorreu a primeira amortização de cotas do Fundo corresponde ao valor bruto de R\$ 7.633 (sete milhões, seiscentos e trinta e três mil reais), correspondendo a R\$ 75,40 (setenta e cinco reais e quarenta centavos) por cota, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa.

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

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