

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	16.915.968/0001-88
Data de Funcionamento:	06/03/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMFICTF008	Quantidade de cotas emitidas:	4.146.900,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	41.592.532/0001-42
Endereço:	Rua Funchal, 418, 21 andar- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551060	Telefones:	(11) 3386-2555
Site:	www.meritodtvm.com.br	E-mail:	marcos.ikuno@meritodtvm.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Mérito Investimentos S.A.	15.632.652/0001-16	Rua Funchal, 418, 21 andar, São Paulo-SP, CEP 04551-060	(11) 3386-2555
1.2	Custodiante: Planner Corretora de Valores S.A.	00.806.535/0001-54	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10 andar, São Paulo-SP, CEP 04538-132	(11) 2172-2600
1.3	Auditor Independente: BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Rua Major Quedinho, 90, 3 andar, São Paulo-SP, CEP 01050-030	(11) 3848-5880
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Imóveis a Comercializar - Adelia Chohfi	Desenvolvimento de empreendimento residencial multifamiliar vertical.	6.121.234,46	Capital
	Imóveis a Comercializar - Paes de Barros	Desenvolvimento de empreendimento residencial multifamiliar vertical.	5.494.525,22	Capital
	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	Ganho de Capital e dividendos	96.000.000,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - ALSO3 - ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS SA	Ganho de Capital e dividendos	1.653.238,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - CYRE3 - CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	Ganho de Capital e dividendos	1.648.149,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - DIRR3 - DIRECIONAL ENGENHARIA SA	Ganho de Capital e dividendos	1.139.433,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - EZTC3 - EZ TEC EMPREENDIMENTOS E	Ganho de Capital e dividendos	1.648.432,00	Capital

	PARTICIPAÇÕES SA			
	Ações de Cia Aberta - LAVV3 - LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOB	Ganho de Capital e dividendos	1.512.381,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - MRVE3 - MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	Ganho de Capital e dividendos	2.232.948,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - PLPL3 - PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	Ganho de Capital e dividendos	1.489.949,00	Capital
	Ações de Cia Aberta - TEND3 - CONSTRUTORA TENDA SA	Ganho de Capital e dividendos	1.156.156,00	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Durante o próximo período, o Fundo analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique terrenos atrativos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliário realizará novas aquisições.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Conforme as Demonstrações Contábeis Auditadas e publicadas no Fundos Net e no site da Administradora: www.meritodtvm.com.br			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Para 2023 apesar das incertezas geradas pela transição no governo federal, as expectativas para lançamentos e vendas no mercado imobiliário continuam positivas. Este otimismo encontra-se especialmente no segmento de imóveis de padrão econômico, que deve ser estimulado pelo novo governo e é mais protegido da alta dos juros através do programa Minha Casa Minha Vida.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Comercialização da etapa 5 do empreendimento Golden Boituva do qual existem 160 unidades em estoque; Comercialização das unidades em estoque do empreendimento Livus Parque Ecológico (Lauro de Freitas) que correspondiam em 30/12/2022 a 154 unidades. Continuidade do processo de aprovação de projetos e incorporação dos ativos que o fundo classificados como imóveis a comercializar.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Imóveis a Comercializar - Descampado	7.652.572,52	NÃO	0,00%
	Imóveis a Comercializar - Corifeu	672.022,72	NÃO	11,31%
	Propriedade p/Investimento - Corifeu	23.176.239,95	SIM	294,49%
	Imóveis a Comercializar - Cidade Bagda	4.726.435,59	NÃO	0,54%
	Imóveis a Comercializar - Adelia Chohfi	5.785.000,00	SIM	-5,49%
	Imóveis a Comercializar - Paes de Barros	5.494.525,22	NÃO	0,00%
	Valores a receber de imóvel vendido - Lauro de Freitas	7.858.143,84	NÃO	215,35%
	Valores a receber de imóvel vendido - Boituva	6.219.312,39	NÃO	30,19%
	Investimento em Sociedade - Mérito Realty Ltda	246.367.551,12	NÃO	-11,58%
	Ações de Cia Aberta - ALSO3 - ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS SA	4.989.033,00	SIM	-26,55%
	Ações de Cia Aberta - CYRE3 - CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	4.957.451,00	SIM	-26,96%
	Ações de Cia Aberta - EZTC3 - EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	3.834.265,00	SIM	-43,46%
	Ações de Cia Aberta - IGTI11 - IGUATEMI S.A. UNT N1	4.113.845,00	SIM	-18,81%
	Ações de Cia Aberta - LAVV3 - LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOB	1.316.520,00	SIM	-12,99%
	Ações de Cia Aberta - LOGG3 - LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	2.877.420,00	SIM	-44,41%
	Ações de Cia Aberta - MRVE3 - MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	4.143.520,00	SIM	-43,69%
	Ações de Cia Aberta - TEND3 - CONSTRUTORA TENDA SA	1.863.552,00	SIM	-70,51%
	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	94.671.904,41	SIM	-1,38%

6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	(1) Imóveis a comercializar: são mensurados a valor de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor; (2) Propriedade para Investimento: são mensurados pelo valor justo; (3) Valores a receber de imóveis vendidos: valor conforme contrato de parceria; (4) Investimento em Sociedade Limitada: equivalência patrimonial; (5) Ações de Cia Aberta: valor de mercado de fechamento da data; (6) Cotas Fundo de Investimento Imobiliário - Não Negociados na B3: mensurado pelo valor patrimonial disponibilizado pela Administradora.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Funchal, 418, 21 andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CEP 04551-060 www.meritodtvm.com.br; contato@meritodtvm.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	(i) mfii@meritodtvm.com (ii) contato@meritodtvm.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) u fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia geral, nos termos da respectiva convocação.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira Integralização de Cotas, sendo que: i) 1,995% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e ii) 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. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	8.315.002,35	1,90%	2,14%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Marcos Alexandre Ikuno	Idade: 40
	Profissão:	Economista	CPF: 303.669.678-43
	E-mail:	marcos.ikuno@meritoinvestimentos.com	Formação acadêmica: FEA-USP
	Quantidade de cotas detidas do FII:	220,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 22,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/10/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Mérito DTVM	2021/Atual	Diretor de Administração Fiduciária
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Responsável pela (o): divulgação dos eventos legais/informações dos

						fundos; acompanhamento e apuração da aplicação da política de investimentos dos fundos de investimentos; negociação e formas de remuneração dos parceiros; administração fiduciária das carteiras de fundos e de títulos e valores mobiliários; acompanhamento e apuração da aplicação de políticas internas e gestão de risco; apura e acompanha a exposição de risco de liquidez dos fundos e carteiras administradas.
	Cadence Gestora de Recursos	2015/2020		Sócio-diretor / Administração Carteira		Responsável pela(o): alocação de ativos dos fundos/carteiras administradas; divulgação de informações legais; adequação a política de investimento dos fundos/carteiras administradas; acompanhamento e monitoramento de exposição de risco de liquidez, considerando ambiente macroeconômico e estratégia de mercado.
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal			Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	28.379,00	4.146.900,00	100,00%	96,38%	3,62%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	aquisição	06/10/2022	8.000.000,00	04/01/2022	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII
	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	aquisição	07/10/2022	74.000.000,00	04/01/2022	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII
	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	aquisição	02/12/2022	14.000.000,00	04/01/2022	Cotas FII - Não Listados B3 - MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					

	https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	N/A
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	N/A

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---