

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 13 de dezembro de 2024 (data de
encerramento das atividades)

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 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades)

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário para o período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Encerramento do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações contábeis, em 12 de agosto de 2024 foi deliberada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a liquidação do Fundo e encerramento de suas atividades em 13 de dezembro de 2024, com o resgate integral de suas cotas, naquela data. As demonstrações contábeis para o período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 foram elaboradas em conexão com o processo de encerramento do Fundo, motivo pelo qual não está sendo apresentado o balanço patrimonial e as informações comparativas com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório:

Liquidação do Fundo

Conforme nota explicativa nº 1, em 12 de agosto de 2024, foi deliberado e aprovada a liquidação e encerramento das atividades do Fundo no fechamento do dia 13 de dezembro de 2025, por meio de transferência dos recursos disponíveis em caixa. Por se tratar de evento de encerramento entendemos que o risco mais significativo é na liquidação dos ativos e encargos do Fundo e consideramos que este é o principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Verificar a ata que delibera a liquidação do Fundo;
- Realizar testes documentais para validação da liquidação das cotas, apuração, encargos do Fundo e repasse dos investimentos aos cotistas;
- Adequada divulgação em notas explicativas incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os direitos creditórios com aquisição substancial de riscos e benefícios, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidades e o fluxo de caixa esperado, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo é a Administradora, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de abril de 2025



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


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

MÉRITO 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 dos resultados

Período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	01/01/2024 a 13/01/2024
<u>Resultado do período</u>		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		975
Renda com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	10	2.591
Resultado com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	10	5.418
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		(211)
Renda com Ações de Companhias Abertas	10	87
Resultado com Ações de Companhias Abertas	10	(3.913)
MTM Ações de Companhias Abertas		(2.997)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		273
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa		273
Outras receitas/despesas operacionais		(430)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	4 e 9	(360)
Despesas com auditoria	9	(28)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	9	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	9	(10)
Taxa de Fiscalização B3	9	(13)
Outras Despesas/Receitas	9	(17)
Resultado do período		<u>818</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo

Período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		35.830	(7.617)	28.213
Amortização de cotas no período	6	(27.462)	-	(27.462)
Resultado do período		-	818	818
Distribuição de resultado no período	7	-	(1.568)	(1.568)
Saldo em 13 de dezembro de 2024		8.368	(8.368)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Em Milhares de Reais - R\$)

	01/01/2024 a 13/01/2024
Resultado do Período	818
Ajuste ao lucro do período	(3.208)
Desvalorização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(211)
Desvalorização de Ações de Companhias Abertas	(2.997)
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	31.592
Cotas de Fundo de Renda Fixa	3
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	22.372
Ações de Companhias Abertas	9.196
Taxa de Administração e Gestão	(22)
Operações em bolsa	50
Demais ativos/passivos	(7)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	(29.245)
Amortização de Cotas	(27.462)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.782)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(43)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	43
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

1. Contexto operacional

O Mérito 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 eram garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo tinha 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.

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de agosto de 2024, foi deliberado e aprovado a liquidação do Fundo nos seguintes termos:

Alienação da totalidade dos ativos do Fundo em até 20 dias úteis desta Assembleia, com exceção de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas do ativo MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("MFII11"), inscrito no CNPJ sob nº 16.915.968/0001-88, e, na sequência, liquidação do Fundo. A compensação do saldo remanescente deveria ser feita mediante entrega de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas do ativo MFII11 aos detentores Fundo em proporção equivalente à exposição do Patrimônio Líquido do Fundo ao referido ativo.

O Fundo encerrou as atividades em 13 de dezembro de 2024.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Resolução 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.

As demonstrações financeiras que compreenderam o período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 sem comparação ao exercício anterior e sem apresentação do balanço patrimonial em função do evento de encerramento do Fundo.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 24 de abril de 2025 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo).

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.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo era 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 eram representados por caixa e depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias. Estavam representados em disponibilidades.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

i. Disponibilidades

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

b) Títulos e Valores Mobiliários

Faziam 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 eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

i. Cotas de Fundos de Investimento

Cotas de Fundo de Fundo de Renda Fixa

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

ii. Títulos de Renda Variável

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Ações de Companhias Abertas:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

c) Apuração do resultado

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

d) 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 exigiam que a Administração fizesse julgamentos, estimativas e premissas que afetavam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

Os resultados reais poderiam divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas eram revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis eram reconhecidas no exercício em que as estimativas eram revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

e) Lucro ou Prejuízo por cota

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

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

a) Taxa de administração e taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração era devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,0% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual era 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 eram destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 27 a serem reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- A taxa máxima de custódia recebida pelos serviços indicados acima a serem pagos 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 a serem reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

No período findo em 13 de dezembro de 2023 a taxa de administração e gestão totalizou R\$ 360.

b) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão adicionalmente era devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual era apropriada mensalmente e paga semestralmente até o quinto dia útil do primeiro mês do semestre subsequente diretamente para o Gestor a partir do mês em que ocorresse a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

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

No período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo) não teve taxa de performance.

5. Transações com partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas na nota explicativa nº 4.

No período de 2024, 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	15.715
MFII11	Alienação	11.199
MCEM11	Aquisição	2
MCEM11	Alienação	2
MFCR11	Aquisição	20
MFCR11	Alienação	481

6. Patrimônio Líquido

a) Emissão de Cotas

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

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

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

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472 as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

No período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento das atividades do Fundo), não houve emissão de novas cotas.

b) Amortização de cotas

No período findo em 13 de dezembro de 2024 o Fundo realizou a amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal em 12 de agosto de 2024, realizada por meio da entrega de ativos e dos recursos remanescentes integrantes do caixa do Fundo aos Cotistas. A amortização caixa totalizou R\$ 13.303 e a amortização em cotas do fundo MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ("MFII11") foi o montante de R\$ 14.160. Assim, a amortização total foi de R\$ 27.462.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

c) Rentabilidade do Fundo

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

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
01/01/2024	72,49	73,04		
31/01/2024	72,99	73,56	1,47%	1,47%
29/02/2024	74,07	74,47	2,03%	3,54%
28/03/2024	74,69	75,11	1,40%	4,99%
30/04/2024	72,37	72,82	(2,50%)	2,36%
31/05/2024	71,93	72,38	0,01%	2,37%
28/06/2024	71,11	71,66	(0,37%)	1,99%
31/07/2024	70,94	71,41	0,41%	2,41%
30/08/2024	72,40	73,12	3,07%	5,56%
30/09/2024	71,74	71,74	(0,90%)	4,61%
31/10/2024	71,92	71,92	0,24%	4,86%
29/11/2024	0,00	70,56	(1,89%)	2,88%
01/01/2024	0,00	70,56	0,00%	2,88%

7. Distribuição de resultados

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

	1º/01/2024 a 13/12/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	1.248
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(430)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	818
(-) Receitas/Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(7.556)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(6.739)
Resultado distribuído no exercício	1.568

Entre 1º de janeiro e 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento), o Fundo distribuiu R\$ 1.568 em resultados aos Cotistas, valor apurado sob o regime de caixa até julho de 2024. Após a aprovação da assembleia de liquidação em 12 de agosto e a consequente liquidação dos ativos, o Fundo apurou um resultado negativo no regime de caixa que superou a distribuição inicial, levando a um saldo total base para distribuição de -R\$ 6.739 para o período.

8. Legislação tributária

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

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

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.

Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estavam sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estavam 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:

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

- 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 sujeitavam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 1º de janeiro a 13 de dezembro de 2024:

Descrição	01/01/2024 a 13/12/2024
Taxa de Administração	(360)
Auditoria e Custódia	(28)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(2)
Taxa de Fiscalização - CVM	(10)
Taxa de Fiscalização B3	(13)
Outras despesas e receitas	(17)
Total	<u>(430)</u>

10. Receitas do Fundo

	01/01/2024 a 13/12/2024		
	Ações	FIs	Total
Dividendos/Rendimentos	87	2.591	2.678
Ganho/Perda de Capital	(3.913)	5.418	1.505
	<u>(3.826)</u>	<u>8.009</u>	<u>4.183</u>

11. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

12. Riscos associados ao Fundo

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

- (i) Risco de liquidez: os ativos componentes da carteira do Fundo poderiam ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo era um condomínio fechado não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deveria encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corria o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejava;
- (ii) Dificuldades financeiras do incorporador/construtor: o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo poderiam ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades poderiam causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não havia garantias de pleno cumprimento de prazos o que poderia ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo;
- (iii) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios: o Fundo estava sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas tais como: a ocorrência no Brasil ou no exterior de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou ainda de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciassem 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 impactavam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.
A adoção de medidas que podiam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderiam impactar os negócios do Fundo. Além disso o Governo Federal, o Banco Central do Brasil (BACEN), a CVM e demais órgãos competentes poderiam realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento o que poderia afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

- (iv)** Riscos de mercado: os bens e direitos que compunham a carteira do Fundo poderia 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 poderiam ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado o que podia gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que houvesse mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (v)** Risco de descontinuidade: nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo os cotistas teriam seu horizonte original de investimento reduzido e poderiam 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: consistia no risco dos emissores de títulos de renda fixa ou variável que integravam 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 poderia afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso o Fundo podia não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso poderia 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 poderia gerar retornos diferentes ou até prejuízos;
- (vii)** Risco de desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro o bem imóvel poderia ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderia 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 poderia 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 poderiam causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

(Valores expressos em milhares reais, 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 poderia se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tinham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) tinham discricionariedade para definir os valores que eram distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estavam suspensos, entretanto, caso a decisão viesse a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderia ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos;
- (x) Demais riscos: o Fundo poderia estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador tais como: moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

13. Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais poderíamos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos, bem como realizar o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua.

A Administradora adotava os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo por meio de canais de comunicação existentes.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

14. Demandas judiciais

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2024 a 13 de dezembro de 2024 (data de encerramento do Fundo)

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

15. Política de divulgação de informações

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

16. 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.

17. Alterações Estruturais

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de agosto de 2024, foi deliberado e aprovado a liquidação do Fundo nos seguintes termos:

Alienação da totalidade dos ativos do Fundo em até 20 dias úteis desta Assembleia, com exceção de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas do ativo MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("MFII11"), inscrito no CNPJ sob nº 16.915.968/0001-88, e, na sequência, liquidação do Fundo. A compensação do saldo remanescente deveria ser feita mediante entrega de até 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas do ativo MFII11 aos detentores do Fundo em proporção equivalente à exposição do Patrimônio Líquido do Fundo ao referido ativo.

O Fundo encerrou as atividades em 13 de dezembro de 2024.

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

Carolina de Lima Ferreira

Administrador

Contador CRC 1SP293716/O-4