



MÉRITO CEMITÉRIOS FII

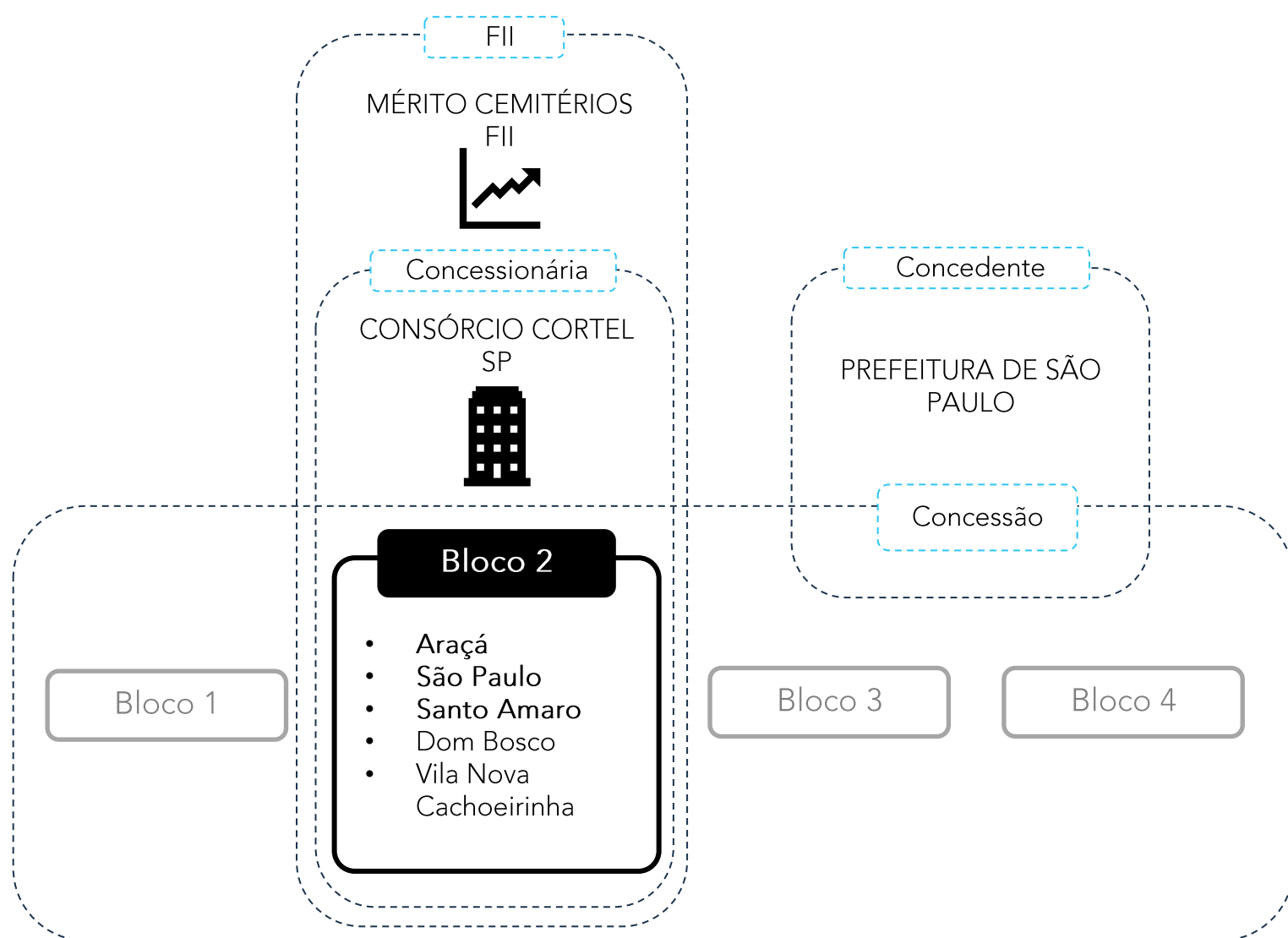
MCEM11

RELATÓRIO TRIMESTRAL
1T2025

O Fundo

O Mérito Cemitérios FII (MCEM) foi constituído com o objetivo de realizar investimentos a longo prazo em ativos do segmento funerário.

O Fundo nasceu em 2022 com a oportunidade de participar da concessão dos cemitérios municipais realizada pela Prefeitura de São Paulo. Em parceria com o Grupo Cortel, com mais de 6 décadas de experiência no ramo, foi constituída a SPE Consórcio Cortel SP, que por sua vez arrematou o bloco 2 da licitação para realizar a gestão dos cemitérios: Araçá, São Paulo, Santo Amaro, Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha. O contrato com a Prefeitura prevê a concessão deste serviço pelo prazo de 25 anos.



Ticker na B3:
MCEM11

Tipo ANBIMA:
Multiestratégia

Vencimento do Fundo:
Prazo Indeterminado

Taxa de Administração:
1,3% a.a. sobre o PL

Classificação:
Cemitério

Início do Fundo:
Out-2022

Público Alvo:
Investidores Qualificados

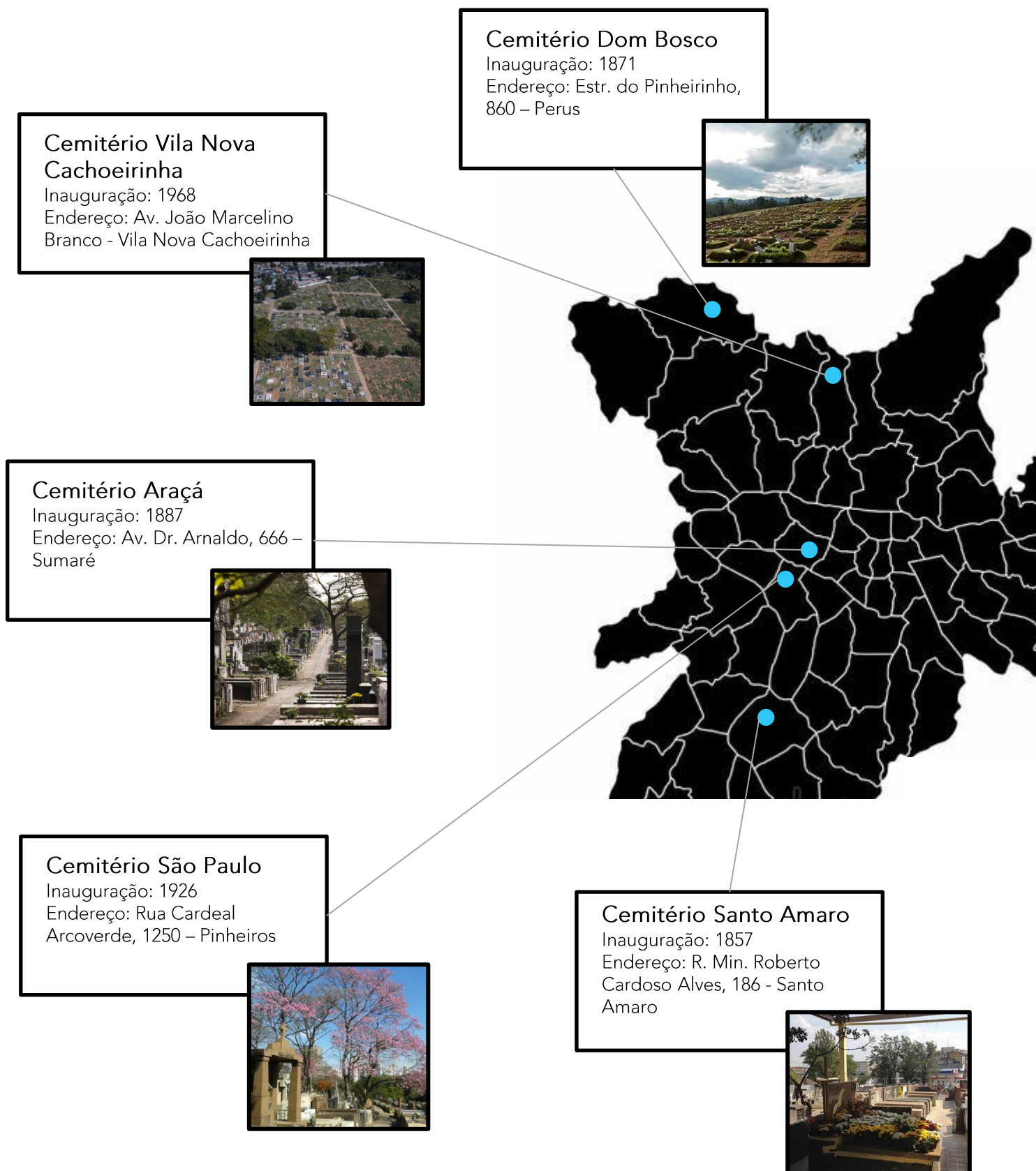
Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Gestão:
Mérito Investimentos

Administração:
Mérito DTVM

Cemitérios sob Gestão

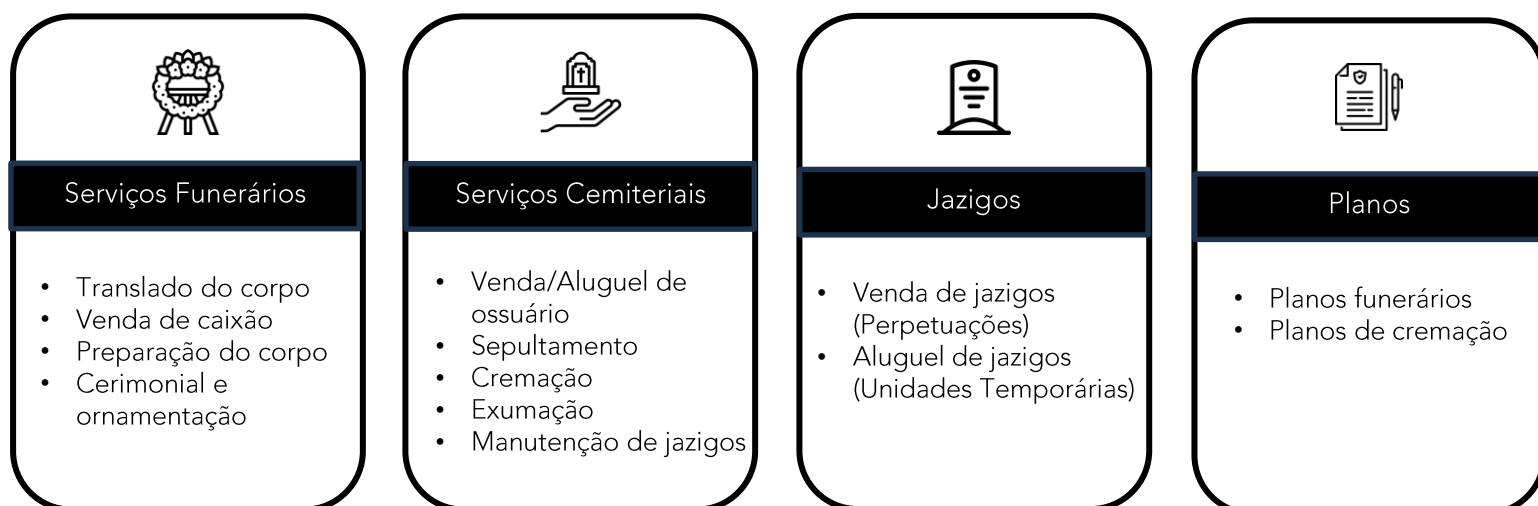
Atualmente, a carteira do MCEM é composta integralmente pela participação no Bloco 2 da Concessão dos cemitérios de São Paulo. Desta forma, o Fundo possui hoje sob gestão, através do Consórcio Cortel SP, os cinco cemitérios que compõem o Bloco:



Fontes de Receita

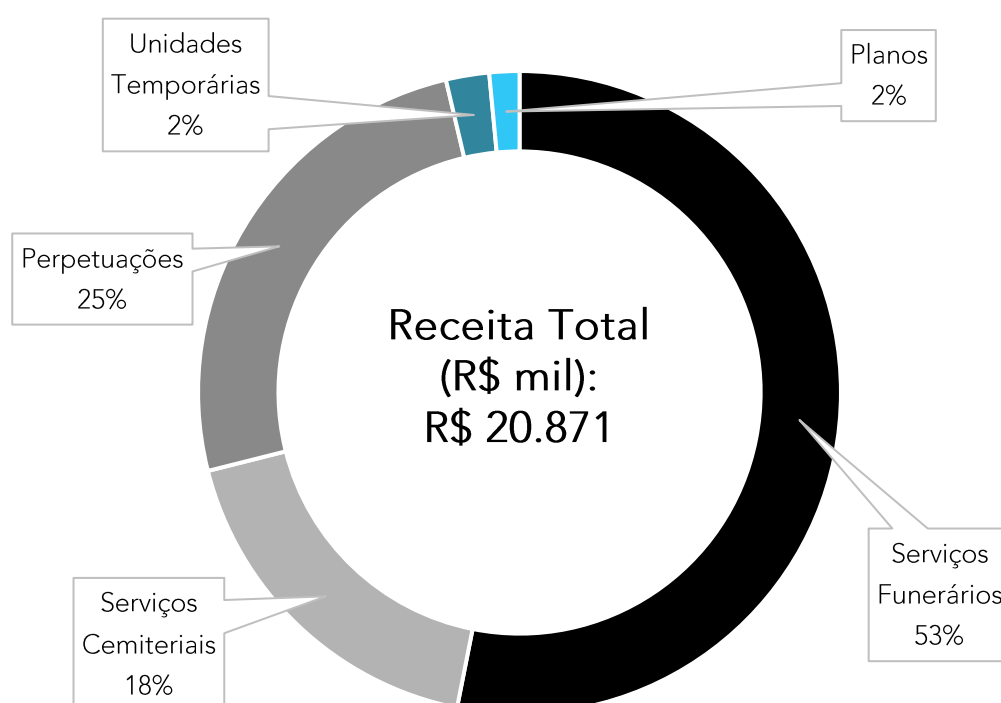
O Fundo participa de uma das Concessionárias da licitação da Prefeitura, que por sua vez tem a obrigação de efetivamente gerir, operar e manter os cemitérios do Bloco 2, sendo responsável por prestar este serviço no lugar da administração pública pelo prazo de 25 anos.

Em contrapartida a estas obrigações, a Concessionária terá direito aos recursos provenientes das diversas linhas de receitas decorrentes da prestação deste serviço:



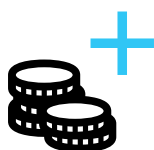
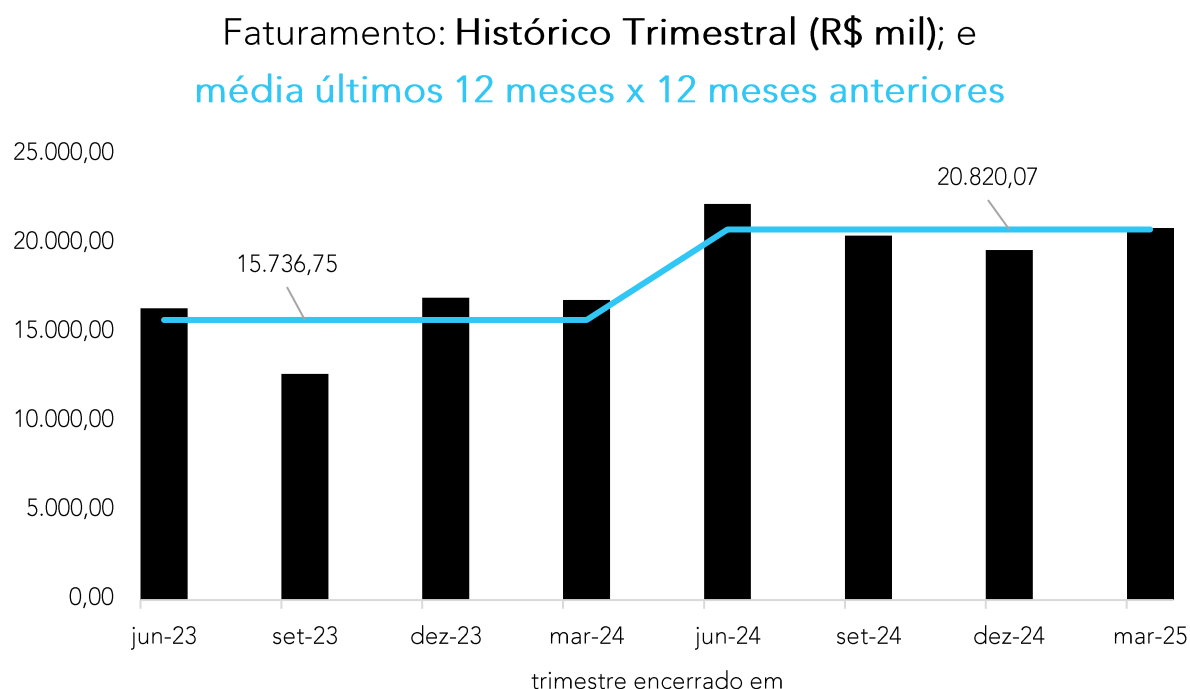
Os Serviços Funerários e Cemiteriais podem ser divididos em Serviços Concedidos e Serviços Complementares.

No primeiro trimestre de 2025, o faturamento do Consórcio Cortel teve a seguinte distribuição:



Receita

Nos últimos 12 meses, o Consórcio Cortel SP teve um aumento relevante no seu patamar médio de faturamento trimestral:



comparando os totais dos últimos 12 meses com os 12 meses anteriores, o faturamento aumentou **32%** de R\$ 62,9 milhões para **R\$ 83,3 milhões**

Todas as fontes de receita contribuíram para este aumento. Das três maiores linhas de receita, as Perpetuações (vendas de jazigos) tiveram o maior aumento em sua participação. As vendas das gavetas em jazigos verticais, que estão em construção nos cemitérios Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha, têm sido a principal força por trás deste movimento.

Fonte de Receita	Var. (R\$ Mil)	Var. (%)
Serviços Funerários	7.968,56	21%
Serviços Cemiteriais	4.692,92	39%
Perpetuações	5.497,13	45%
Unidades Temporárias	1.372,54	153%
Planos	802,15	524%
Total	20.333,30	32%

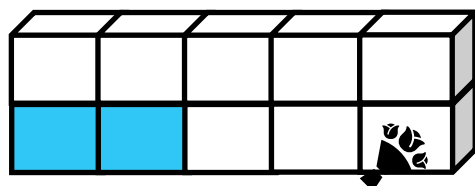
Obras: Plano de Intervenção

Além da obrigação de manter, de forma geral, o bom funcionamento dos cinco cemitérios que antes eram administrados pela Prefeitura, o contrato de concessão também estipula que as concessionárias devem realizar, dentro do prazo previsto, uma série de obras e reformas para a revitalização e expansão dos cemitérios concedidos. O conjunto destas obras é chamado de 'Plano de Intervenção'.

Obras em andamento: Jazigos Verticais Vila Nova Cachoeirinha e Dom Bosco

Como parte do programa de expansão, hoje temos em andamento a construção de mais de **400 blocos de jazigos verticais**, com **quase 50 mil gavetas**, previstos para os Cemitérios Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha:

Vila Nova Cachoeirinha



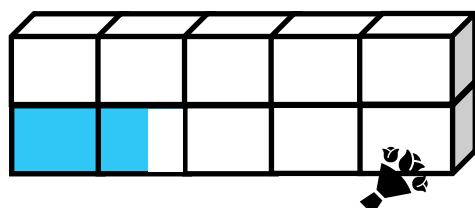
Realizado

20%
38 blocos
4.560 gavetas

A Realizar

80%
146 blocos
17.510 gavetas

Dom Bosco



Realizado

17%
33 blocos
3.720 gavetas

A Realizar

83%
187 blocos
22.739 gavetas

Conforme determinado pela Prefeitura em Edital, as obras destes jazigos verticais devem ser concluídas até o final da Concessão, que tem prazo de 25 anos.

No entanto, a demanda por sepultamentos tem pedido por uma maior velocidade de construção e, no ritmo atual, as obras seriam finalizadas antes do final de 2028.

Plano de Intervenção: Cenário Atual

As demais obras do plano de intervenção estão resumidas abaixo e seguem o cronograma previsto no contrato de concessão:

SANTO AMARO		ARAÇÁ		SÃO PAULO	
Item	%Executado	Item	%Executado	Item	%Executado
Velório e Pátio externo	100%	Pavimentação	20%	Entrada	0%
Pavimentação	90%	Velório e pátios externos	100%	Pavimentação	80%
Administração e refeitório	100%	Ossuário individual	10%	Velório	0%
Capela	100%	Muros	20%	Garagem do velório	0%
Iluminação	100%	Paisagismo	50%	Muros	20%
Outros	99%	Outros	46%	Outros	23%
Total	99%	Total	41%	Total	22%

VILA NOVA CACHOEIRINHA		DOM BOSCO	
Item	%Executado	Item	%Executado
Adequação do sepultamento	23%	Adequação do sepultamento	20%
Paisagismo	20%	Crematório	0%
Depósito	0%	Paisagismo	20%
Velório e Pátio	0%	Muros	20%
Ossuário individual	40%	Pavimentação	80%
Outros	13%	Outros	11%
Total	19%	Total	17%

Obras e Benfeitorias

Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Antes



Depois



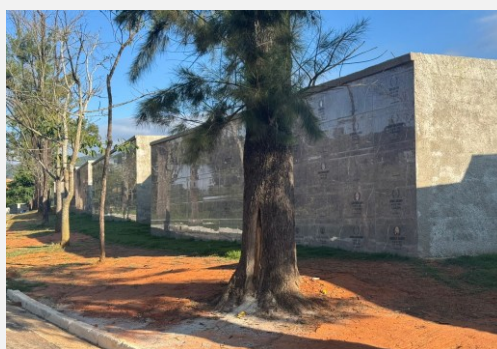
Obras e Benfeitorias

Cemitério Dom Bosco

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Araçá

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Santo Amaro

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério São Paulo

Antes



Depois



MÉRITO CEMITÉRIOS FII MCEM11

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br