



MÉRITO CEMITÉRIOS FII

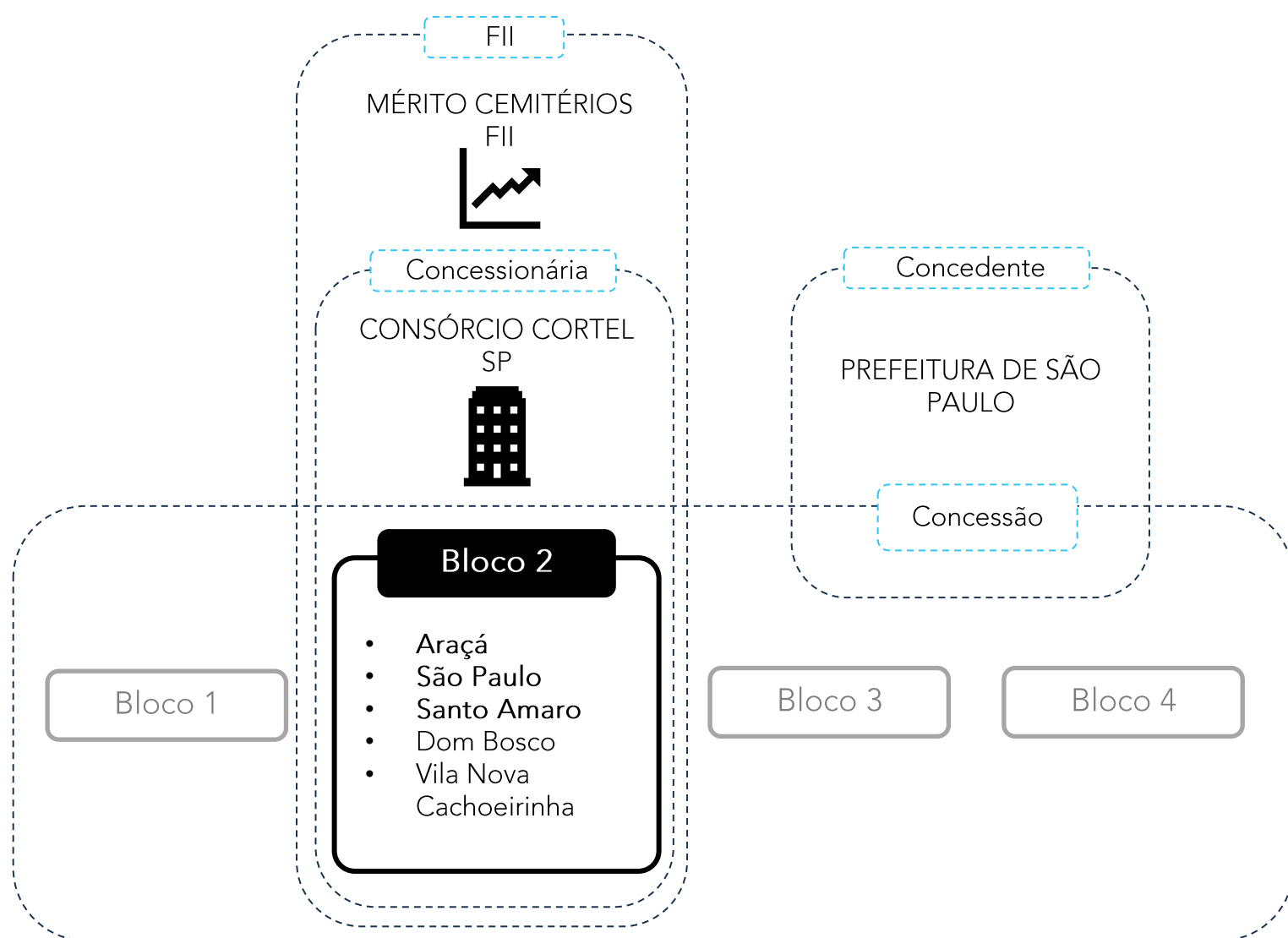
MCEM11

RELATÓRIO TRIMESTRAL
2T2025

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

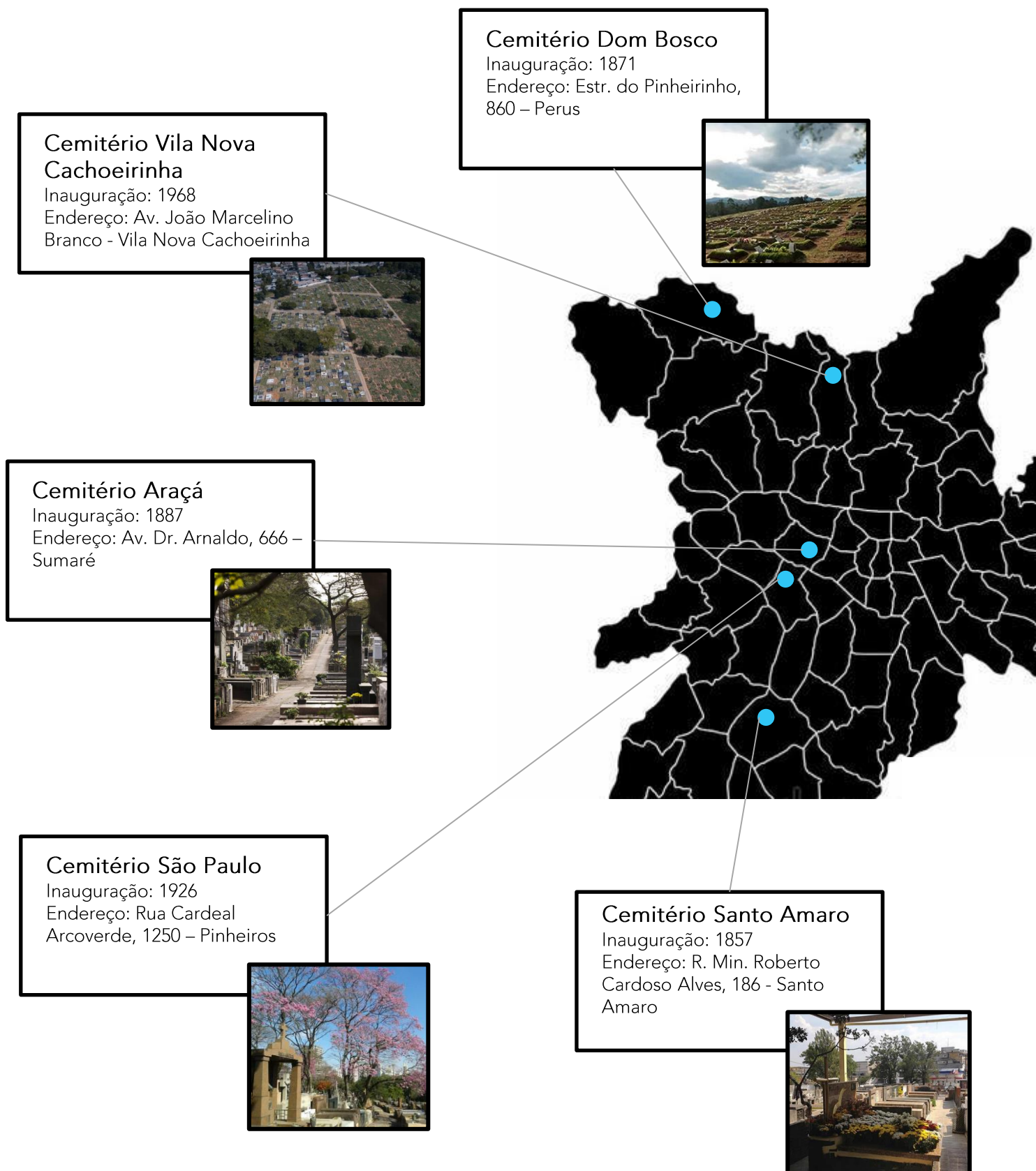
Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Gestão:
Mérito Investimentos

Administração:
Mérito DTVM

Cemitérios sob Gestão

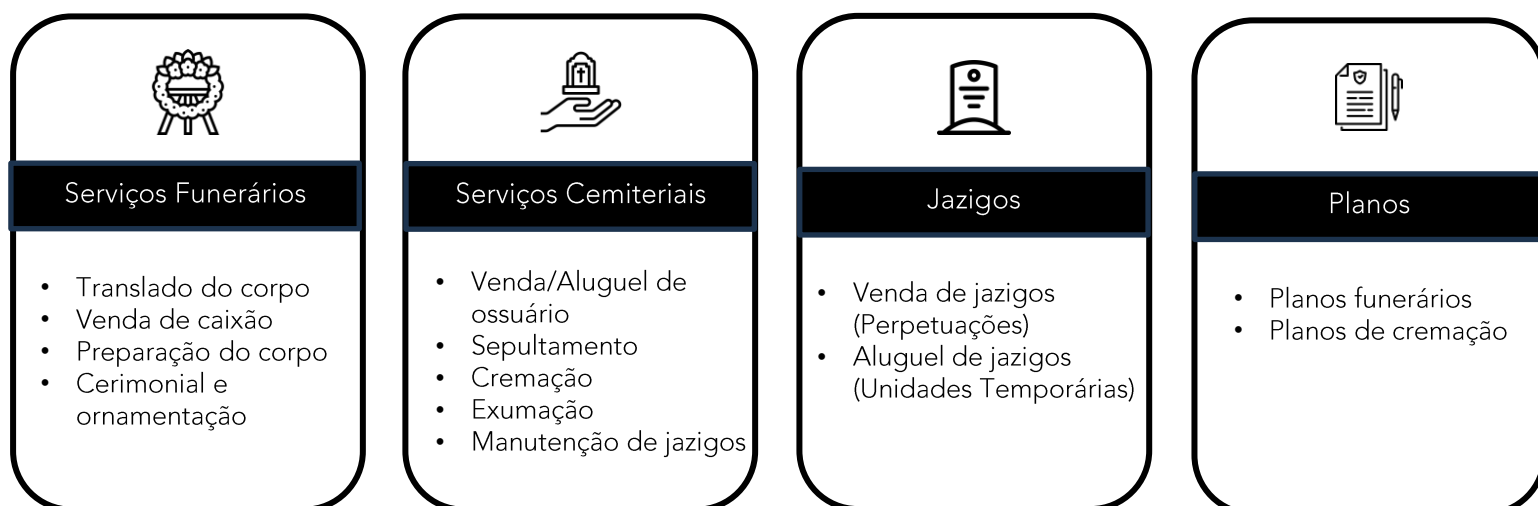
Atualmente, a carteira do MCEM é composta integralmente pela participação no Bloco 2 da Concessão dos cemitérios de São Paulo. Desta forma, o Fundo possui hoje sob gestão, através do Consórcio Cortel SP, os cinco cemitérios que compõem o Bloco:



Fontes de Receita

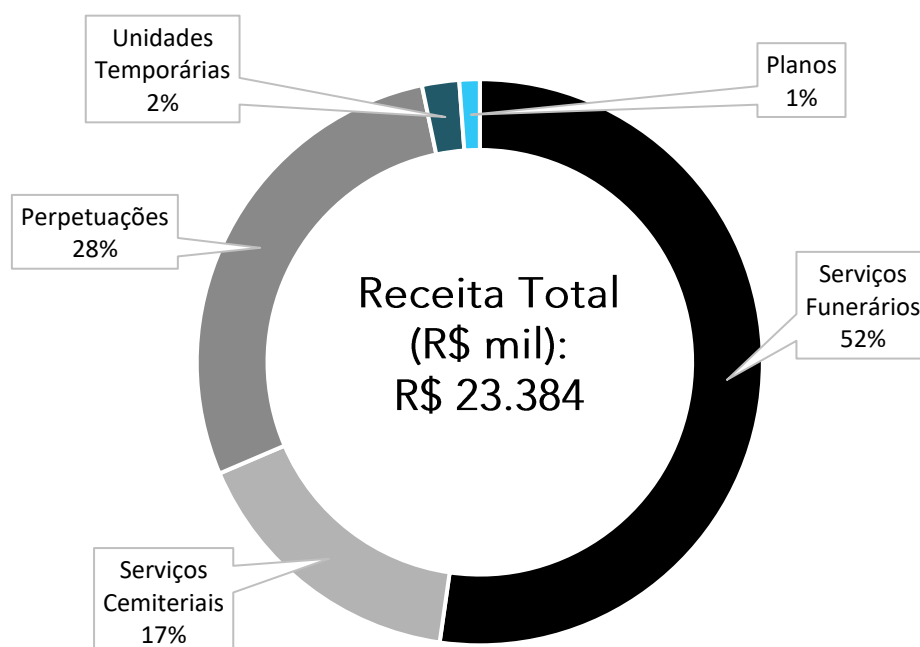
O Fundo participa de uma das Concessionárias da licitação da Prefeitura, que por sua vez tem a obrigação de efetivamente gerir, operar e manter os cemitérios do Bloco 2, sendo responsável por prestar este serviço no lugar da administração pública pelo prazo de 25 anos.

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.

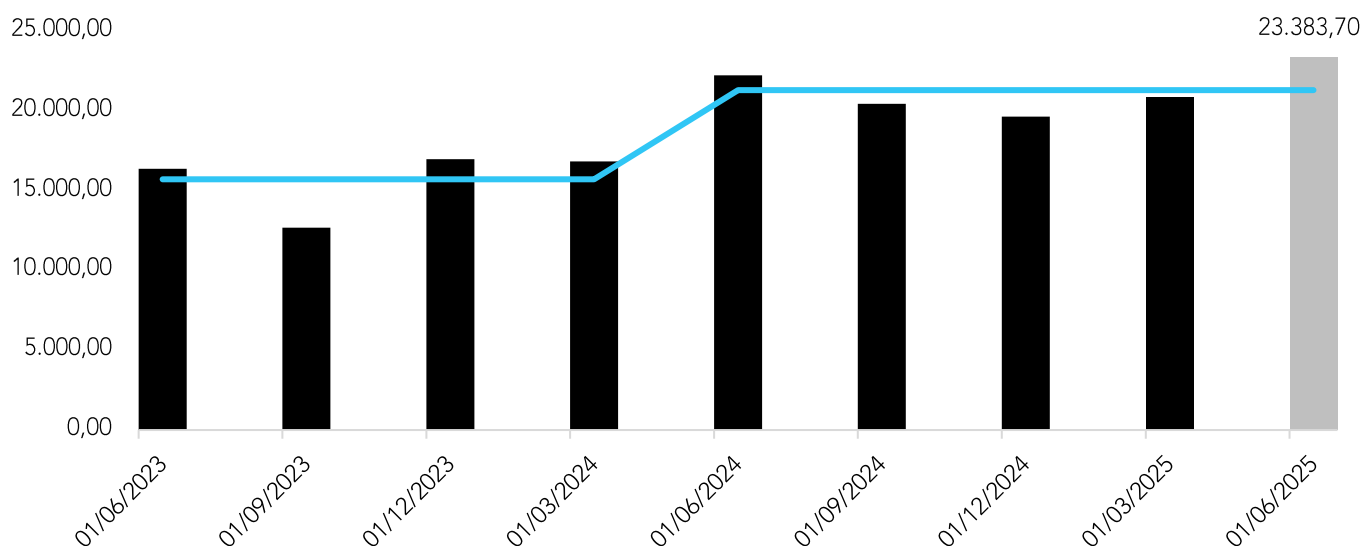
No segundo trimestre de 2025, o faturamento do Consórcio Cortel teve a seguinte distribuição:



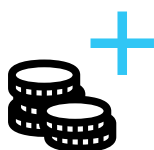
Receita

No trimestre encerrado em junho, o Consórcio Cortel SP teve seu maior faturamento desde o início:

Faturamento Trimestral e
faturamento médio do período¹ (R\$ mil)

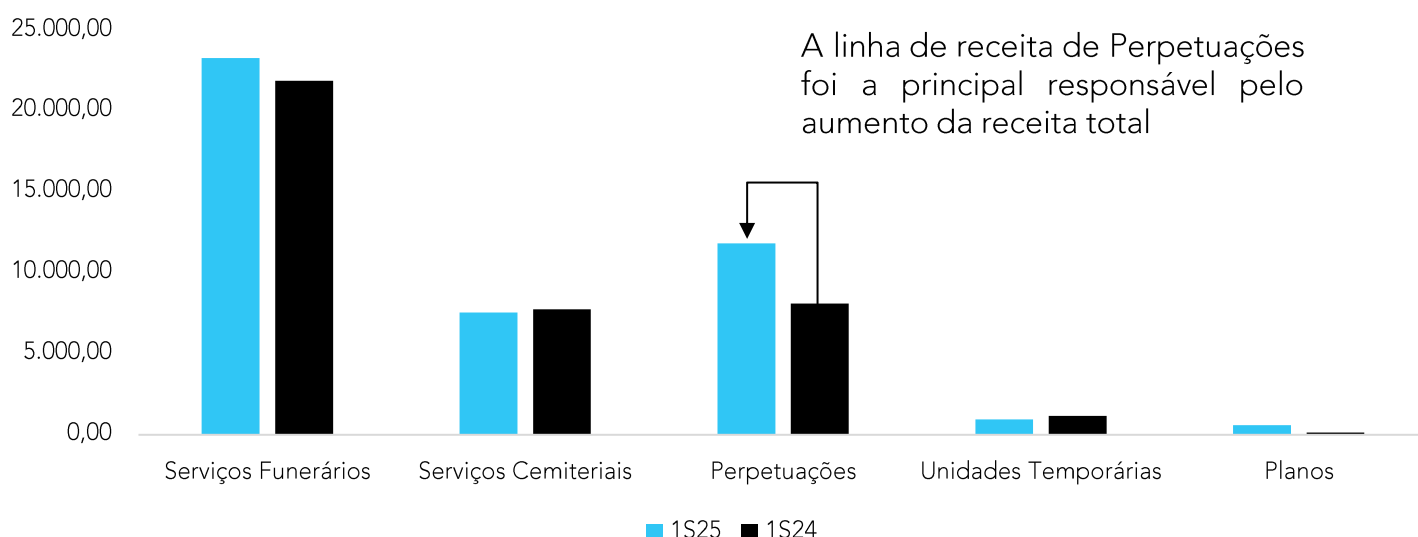


¹ Faturamento médio do 2T23 ao 1T24 e do 2T24 ao 2T25



Até o final de junho, a receita em 2025 foi de **R\$ 44,3 milhões**, contra **R\$ 39,1 milhões** no primeiro semestre de 2024, o que representa um incremento de **13%**.

R\$ (mil)



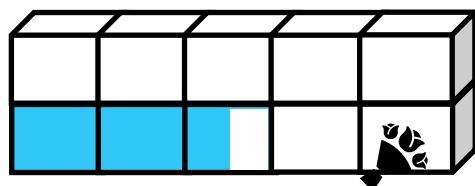
Obras: Plano de Intervenção

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



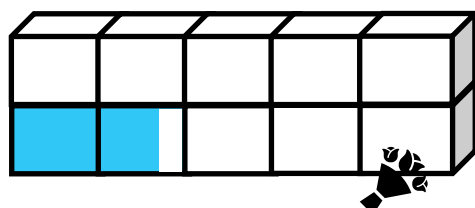
Realizado

26%
48 blocos
5.760 gavetas

A Realizar

74%
136 blocos
16.310 gavetas

Dom Bosco



Realizado

18%
40 blocos
4.800 gavetas

A Realizar

82%
180 blocos
21.659 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	26%	Adequação do sepultamento	21%
Paisagismo	20%	Crematório	0%
Depósito	0%	Paisagismo	20%
Velório e Pátio	0%	Muros	20%
Ossuário individual	40%	Pavimentação	80%
Outros	13%	Outros	11%
Total	22%	Total	17%

Obras e Benfeitorias

Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Antes



Depois



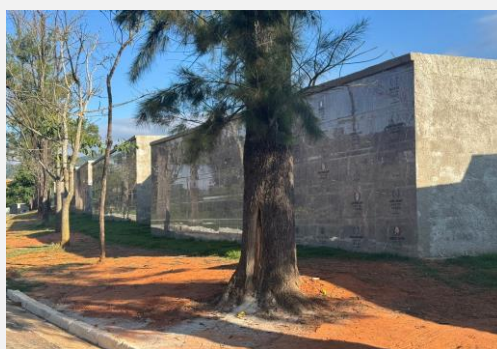
Obras e Benfeitorias

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