



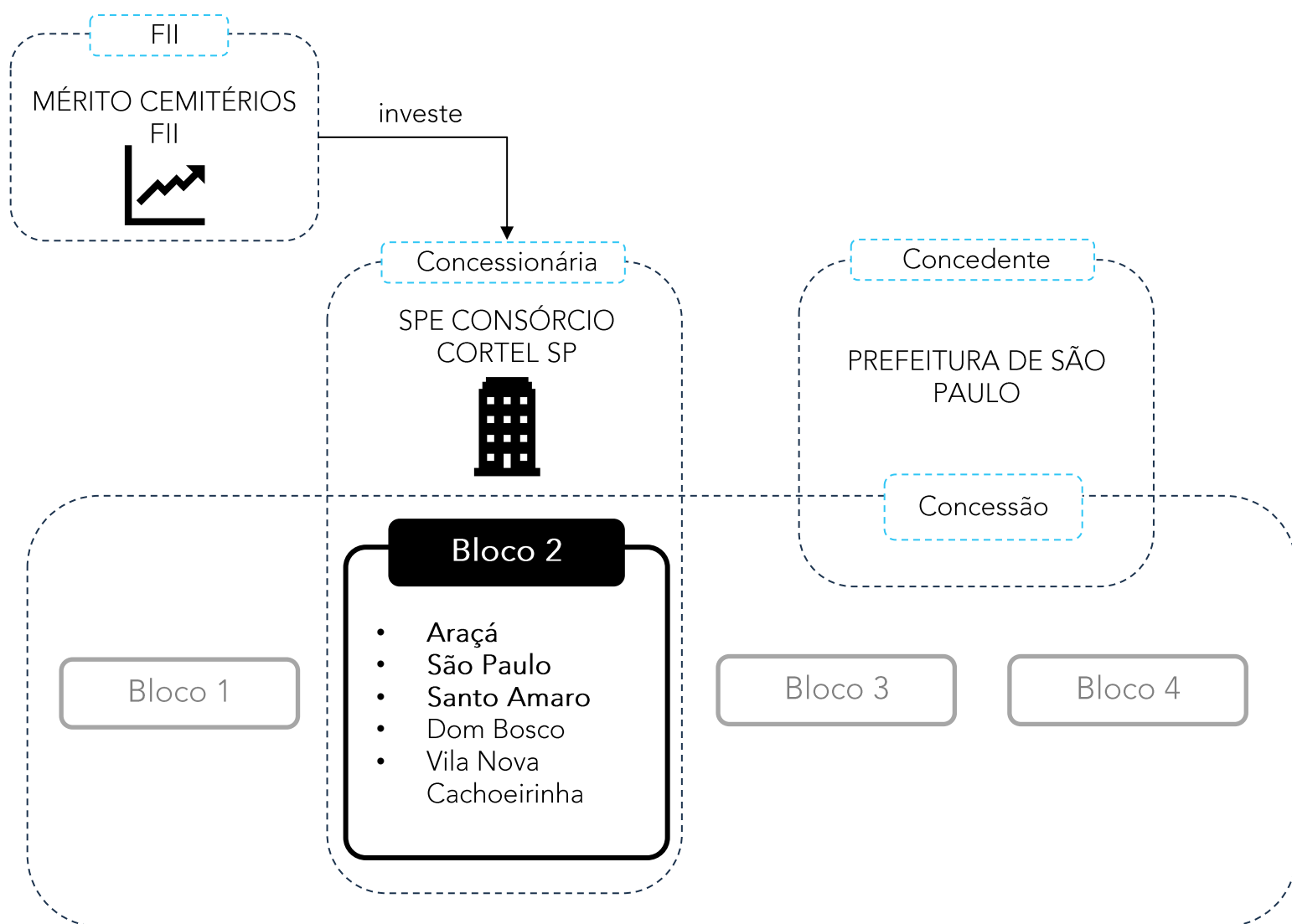
MÉRITO CEMITÉRIOS FII
MCEM11

RELATÓRIO TRIMESTRAL

O Fundo

O Mérito Cemitérios FII (MCEM) foi constituído com o objetivo de investimento 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. Para essa finalidade, foi constituída a SPE Consórcio Cortel SP, que 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:
Títulos e Val. Mob.

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

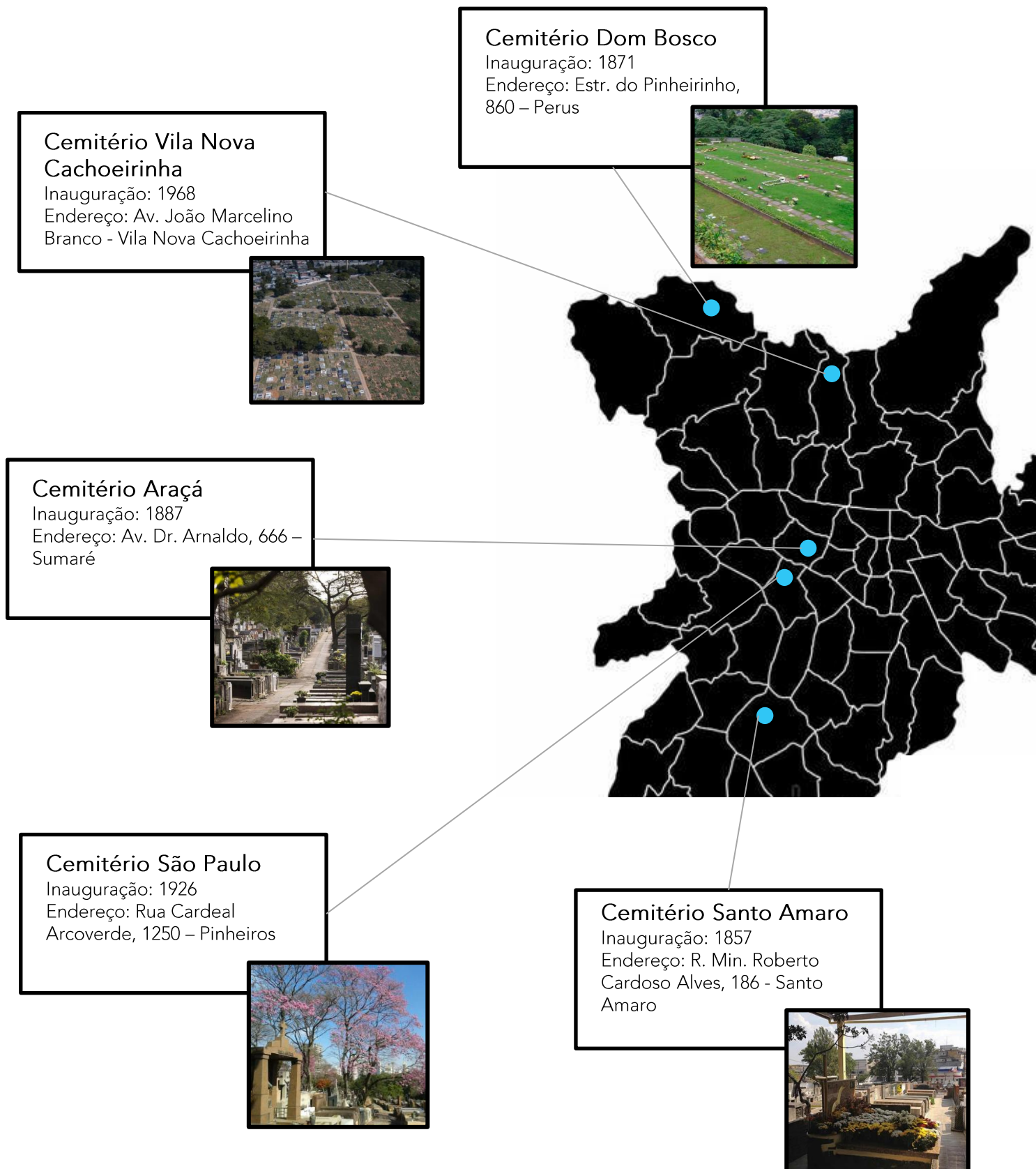
Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Gestão:
Mérito Investimentos

Administração:
Mérito DTVM

Cemitérios sob Gestão

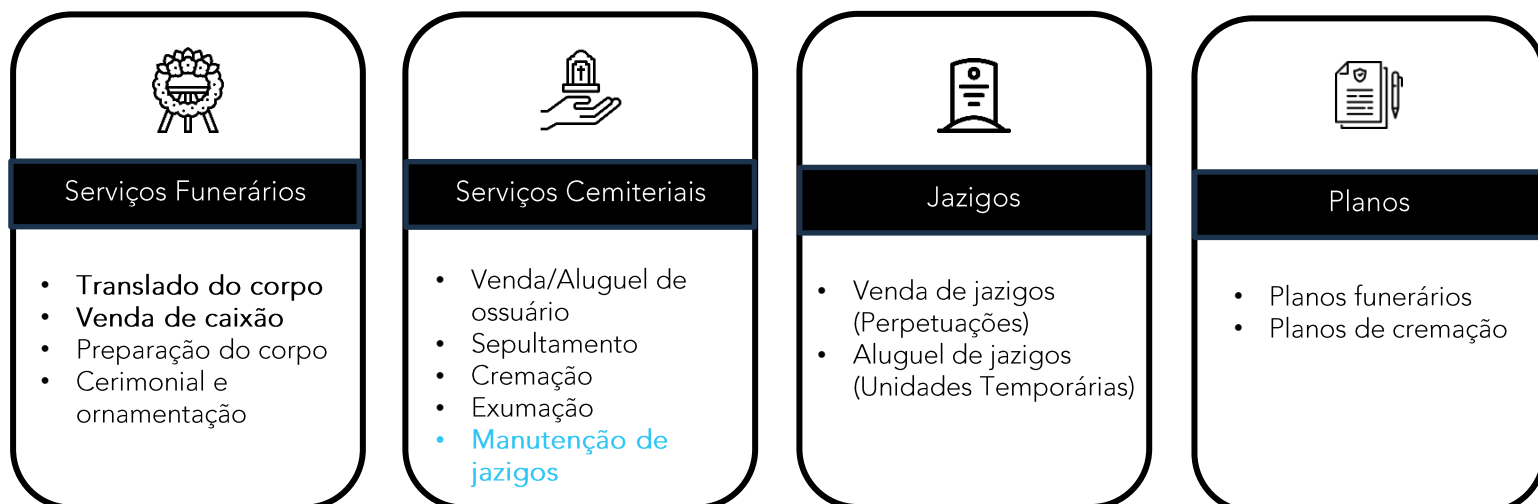
Atualmente, a carteira do MCEM é composta integralmente pela participação no Bloco 2 da Concessão dos cemitérios de São Paulo. Desta forma, o Fundo possui hoje sob gestão, através da SPE Consórcio Cortel SP, os cinco cemitérios que compõem o Bloco:



Fontes de Receita

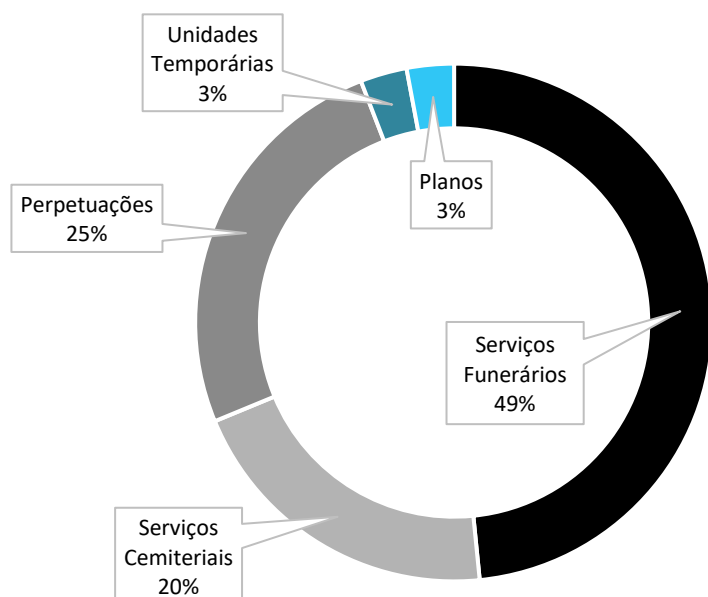
Além da venda de jazigos, a SPE Consórcio Cortel SP (Concessionária investida do MCEM) realiza a gestão, operação e manutenção dos cemitérios do Bloco 2, sendo responsável por prestar estes serviços no lugar da administração pública pelo prazo de 25 anos.

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



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

No primeiro trimestre de 2026, o faturamento da SPE Consórcio Cortel SP teve a seguinte distribuição:



Até o momento, ainda não foi iniciado o recebimento da **taxa de manutenção de jazigos**, importante fonte de receita que terá início após a conclusão das obras nos cemitérios.

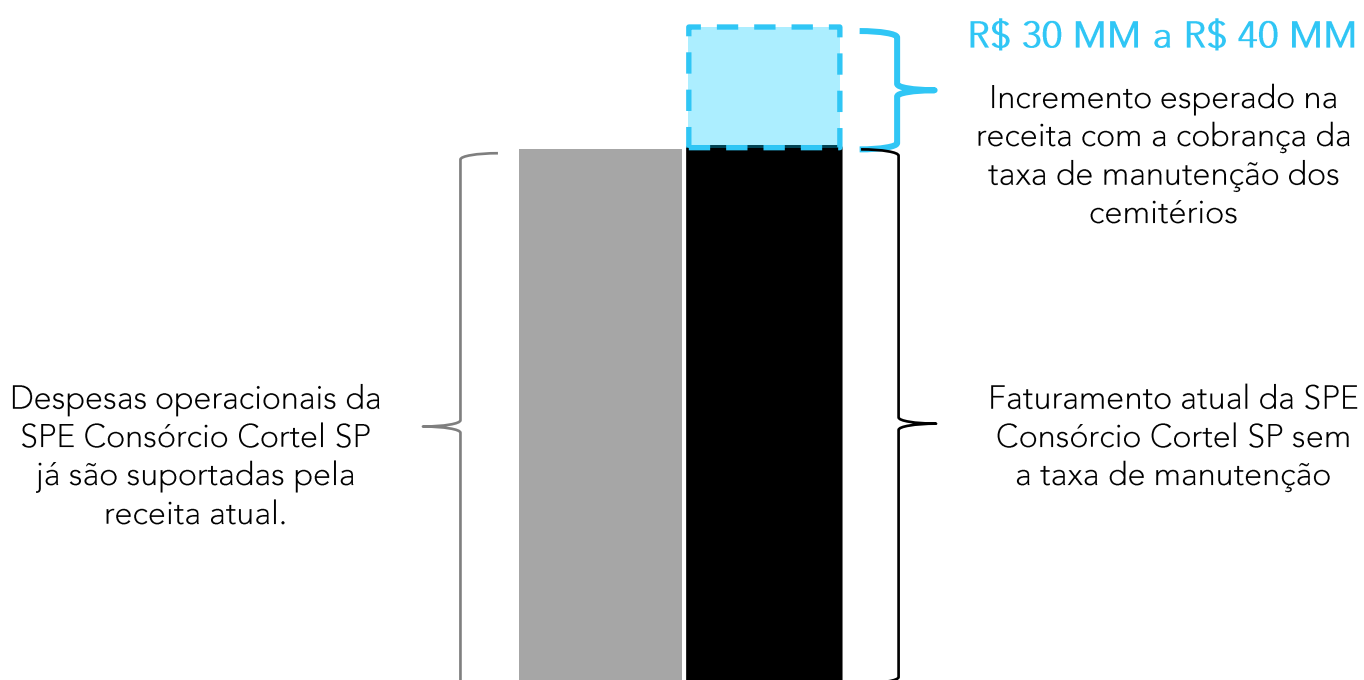
Plano de Intervenção

O Plano de Intervenção é um ponto central da concessão de serviços funerários e cemiteriais da cidade de São Paulo, que determina uma série de reformas, melhorias e expansões (Capex) a serem realizadas nos cemitérios concedidos. A contrapartida é que, uma vez que as obras estiverem concluídas, as concessionárias podem passar a cobrar uma taxa anual pela manutenção dos jazigos e ossuários.



A cobrança da taxa de manutenção é um fator chave na viabilidade econômica da concessão, com potencial para gerar um incremento entre R\$ 30 e R\$ 40 milhões na receita anual. Este aumento de receita será atingido uma vez que as obras dos cemitérios forem finalizadas - principalmente as do Araçá, São Paulo e Santo Amaro - e após a emissão do termo de conclusão de benfeitorias pela Prefeitura de São Paulo.

Atualmente, o faturamento dos cemitérios é suficiente para cobrir as despesas operacionais recorrentes. Com a cobrança da taxa de manutenção, a SPE terá uma nova fonte de receita sem o acréscimo de novas despesas, o que se converterá integralmente em lucro.



Plano de Intervenção: Cenário Atual

A documentação relativa ao Plano de Intervenção começou a ser preparada desde 2023, quando foi assumida a gestão dos cemitérios e, em 2024, essa documentação foi submetida à Prefeitura para verificação de que todos os itens a serem executados estavam descritos nos projetos. Somente após quase dois anos, em agosto de 2025, foi aprovado o projeto de execução de obras do primeiro cemitério – o Santo Amaro. A aprovação do segundo projeto, do cemitério Araçá, foi obtida somente em abril de 2026.

Em novembro de 2025, apenas três meses após a aprovação do projeto de benfeitorias, as obras do cemitério Santo Amaro foram concluídas e, desde então, realizamos contatos recorrentes com a Prefeitura de São Paulo para a realização da vistoria e para que se inicie o recebimento da taxa de manutenção. Devido à demora no retorno por parte da prefeitura, ainda não foi informado quando poderemos iniciar a cobrança da taxa desse cemitério e projetamos que o início dessa receita ocorrerá apenas em 2027.

Vale ressaltar que, devido à demora por parte da Prefeitura para analisar a documentação do Plano de Intervenção, as obras foram iniciadas em caráter emergencial. Nos cemitérios Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha, por exemplo, já foram construídos milhares de jazigos verticais para evitar o sepultamento direto no solo, que não é mais permitido por lei.

Distribuição de Dividendos

Com esse cenário, o atraso na liberação da cobrança da taxa de manutenção – uma receita relevante para a SPE Consórcio Cortel SP – impactou o fluxo de caixa previsto para 2026 e, conseqüentemente, levou à interrupção na distribuição de dividendos para o MCEM11.

Vale ressaltar que, conforme previsto no regulamento do Fundo, cada cota de MCEM11 possui direito ao recebimento do dividendo cumulativo fixo de R\$ 8,04 por ano, com data base inicial em 29 de agosto de 2025. Dessa forma, os valores referentes aos meses em que não houver distribuição de dividendos serão acumulados para pagamento futuro, quando o fluxo de caixa do Fundo for suficiente para a retomada das distribuições mensais.

Obras em Andamento

Hoje, aguardamos o termo de conclusão de benfeitorias do cemitério Santo Amaro, cujas obras encontram-se finalizadas. Além disso, foi disponibilizado um [vídeo](#) sobre a revitalização do cemitério.

Quanto aos demais cemitérios, estamos retomando as obras do Araçá, e seguimos com a construção dos jazigos verticais no Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha.

O andamento das obras, considerando o que já foi executado em caráter emergencial, está resumido no quadro abaixo.

SANTO AMARO		ARAÇÁ		SÃO PAULO	
Item	%Executado	Item	%Executado	Item	%Executado
Velório e Pátio externo	100%	Pavimentação	20%	Entrada	0%
Pavimentação	100%	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	100%	Outros	46%	Outros	23%
Total	100%	Total	41%	Total	22%

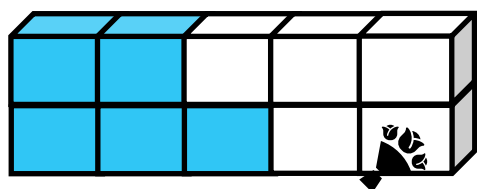
VILA NOVA CACHOEIRINHA		DOM BOSCO	
Item	%Executado	Item	%Executado
Adequação do sepultamento	50%	Adequação do sepultamento	25%
Paisagismo	20%	Crematório	0%
Depósito	0%	Paisagismo	20%
Velório e Pátio	0%	Muros	20%
Ossuário individual	40%	Pavimentação	80%
Outros	13%	Outros	11%
Total	40%	Total	20%

Obras em Andamento: Jazigos Verticais

Parte das obras que foram realizadas em caráter emergencial foram os jazigos verticais dos cemitérios 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 **mais de 40 mil gavetas**, previstos para os Cemitérios Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha:

Vila Nova Cachoeirinha



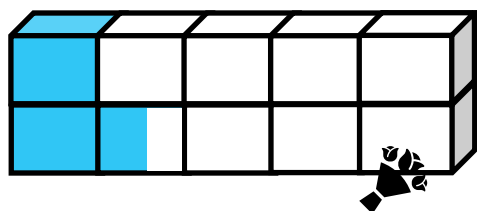
Realizado

52%
72 blocos
8.640 gavetas

A Realizar

48%
67 blocos
8.014 gavetas

Dom Bosco



Realizado

25%
56 blocos
6.720 gavetas

A Realizar

75%
164 blocos
19.739 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.



MÉRITO CEMITÉRIOS FII MCEM11



Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br

