

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.157.247/0001-17

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das
atividades) a 31 de dezembro de 2022

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.157.247/0001-17
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações para o período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, 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.

Principal assunto de auditoria sobre as demonstrações contábeis

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. 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 a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Resultado de equivalência patrimonial

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 no período de 19 de abril a 31 de dezembro de 2022 o Fundo deteve participação em companhia fechada avaliada pelo método de equivalência patrimonial gerando um resultado negativo de equivalência de R\$ 534 mil. Devido à relevância da equivalência patrimonial, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração de participação em companhia fechadas incluíram, entre outros:

- Revisão dos cálculos realizados pela Administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo;
- Avaliação dos contratos de compra e venda de ações para determinação dos resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo em decorrência desta negociação.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar o resultado de equivalência patrimonial apropriadas ao resultado do Fundo.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações contábeis

A Administradora 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 Administradora 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da administradora do Fundo, sendo este 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 Administração 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 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 Administração, 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, 28 de março de 2023.

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.157.247/0001-17

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022

(Em Milhares de Reais - R\$)

ATIVO Circulante				PASSIVO Circulante			
	Nota explicativa	31/12/2022	% do PL		Nota explicativa	31/12/2022	% do PL
Disponibilidades		287	0,30%	Provisões e Contas a Pagar		109	0,12%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4	287	0,30%	Taxa de Administração	6	106	0,11%
				Taxa de Custódia	6	4	0,00%
Títulos e valores mobiliários		94.487	99,80%				
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5(a)	14.300	15,11%				
Ações de Companhias Fechadas	5(b)	80.187	84,70%				
Outros valores a receber		7	0,01%	Patrimônio Líquido	9	94.672	100,00%
Impostos a Compensar		7	0,01%	Cotas Integralizadas		96.000	101,40%
				Prejuízos acumulados		(1.328)	-1,40%
Total de Ativo		94.781	100,12%	Total Passivo e Patrimônio Líquido		94.781	100,12%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.157.247/0001-17

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 6 de outubro a 31 de dezembro de 2022
<u>Resultado do período</u>		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>32</u>
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	13	32
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>(991)</u>
Valorização/Desvalorização com Ações de Companhias Fechadas	5 (c)	(534)
Valorização/ Desvalorização com Cotas de Fundo de Investimento	5(a)	(457)
Outros receitas/(despesas) operacionais		<u>(30)</u>
Despesas da oferta pública	14	(30)
Outras receitas/despesas operacionais		<u>(340)</u>
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	10	(261)
Despesas com auditoria e custódia	10	(5)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	10	(4)
Outras Despesas/Receitas	10	(70)
Resultado do período		<u><u>(1.328)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.157.247/0001-17
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em Milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Prejuízo acumulado	Total
Saldo em 6 de outubro de 2022		-	-	-
Integralização de cotas no período	9	96.000	-	96.000
Prejuízo do período	9	-	(1.328)	(1.328)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		96.000	(1.328)	94.672

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO CEMITÉRIOS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.157.247/0001-17

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em Reais - R\$)

		Período de 6 de outubro a 31 de dezembro de 2022
Prejuízo do período		(1.328)
Ajuste ao prejuízo do período		991
Valorização/ Desvalorização com Cotas de Fundo de Investimento	5(a)	457
Valorização/Desvalorização com Ações de Companhias Fechadas	5(b)	534
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais		(95.375)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5(a)	(14.757)
Ações de Companhias Fechadas	5(b)	(80.721)
Taxa de Administração e Gestão	6	109
Impostos a Compensar		(7)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		96.000
Cotas Integralizadas	9	96.000
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		-
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		287
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do período		-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do período		287

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado por Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 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.

O Fundo foi constituído em 19 de abril de 2022, iniciou suas operações em 6 de outubro de 2022 e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as 8 atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos.

O Fundo tem por seu objetivo, atuar preponderantemente dentro do segmento Funerário (“Death Care”), respeitando a política de investimentos.

O Fundo poderá participar de processos licitatórios dentro do território nacional brasileiro para composição de seu objetivo, inclusive junto ao processo de CONCORRÊNCIA N° EC/001/2022/SGM-SEDP, do Estado de São Paulo e, entre outros que o venham a substituir ou seja posterior a este.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 27 de março de 2023 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 472/08, 516/11 e 517/11 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.

2.1. 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.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é 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 são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Operações compromissadas

São Operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438 de julho de 2006 os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo os seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa sendo contabilizados pelo valor de mercado em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários exceto ações não resgatáveis para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até vencimento sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare formalmente por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em títulos para negociação tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados.

Durante o período não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- c) Investimentos em fundo de investimento imobiliário, companhias abertas e companhias fechadas

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando por base as informações financeiras das investidas.

- d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulante.

- e) Apuração do resultado

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

- f) Lucro por cota

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários:

- ✓ Não Negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em cotas de fundos de investimentos são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- ✓ Negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão: as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo conforme a política de precificação da Administradora que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

g) Impostos e contribuições

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

h) 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 exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

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

i) Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis, faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado."

4. Disponibilidades

As disponibilidades estão representadas por:

	31/12/2022
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	287
	<u>287</u>

- (a) Aplicação em fundos de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima à variação de 100% do CDII.

5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão representados por:

a) Fundos de Investimento Imobiliário

Fundos	Quantidade	Valor da Cota	Valor
Mérito 01 FII - Fundo de Investimento Imob.(i)	50.000,00	91,4238684	4.571
Mérito Recebíveis FII - Fundo de Investimento Imob.	94.000,00	103,5000000	9.729
Total			14.300

- (i) Mérito M01 FII - Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente a 50.000 cotas, com o valor nominal de R\$91,42 por cada cota, totalizando R\$4.571. O fundo tem por objetivo atuar preponderantemente dentro do segmento funerário ("death care").
- (ii) Mérito Recebíveis FII - Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente a 94.000 cotas, com o valor nominal de R\$103,50 por cada cota, totalizando R\$9.729. O fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo preponderantemente por meio de aquisição de ativos imobiliários, realização do desenvolvimento imobiliário e posterior alienação dos ativos beneficiados.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 houve uma desvalorização das cotas dos Fundos de Investimento no valor de R\$ 457.

b) Ações de Companhias Fechadas

Composição	Critério de Avaliação	Participação	31/12/2022
SPE Consórcio Cortel SP S.A.	Equivalência Patrimonial	27,45%	80.187

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c) Movimentação

31/12/2021	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2022
-	80.721	-	(534)	80.187

O Fundo detém participação de 27,45% do capital social da SPE Consórcio Cortel SP S.A., que corresponde a 3.220.538 ações ordinárias e 7.750.000 ações preferenciais, com o valor nominal de R\$1,00 e R\$10,00 por ação respectivamente, totalizando R\$ 3.220 em ações ordinárias e R\$77.500 em ações preferenciais. A SPE Cortel SP, é concessionária de serviço público e tem por objeto a prestação de serviços cemiteriais envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão de 5 cemitérios que compõem o chamado "bloco 2", quais sejam: "Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha", além da implantação, gestão, manutenção e exploração de crematórios e por fim a prestação de serviços funerários no município de São Paulo, conforme o edital de concorrência N° EC/001/2022/SGM-SEDP.

6. Taxa de administração, taxa de custódia e taxa de performance

a) Taxa de administração e taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,30% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas sendo que:

- 1,295% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observando o valor mínimo mensal de R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) a ser ajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;
- 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\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M a cada 12 meses.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 261 e representou 0,30% do patrimônio líquido.

O saldo a pagar ao Administrador em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 106.

O saldo a pagar ao Custodiante em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 4.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

b) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a título de Taxa de Performance, a qual será 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 ocorrer a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

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

No período findo em 31 de dezembro de 2022 não houve saldo a pagar de taxa de performance para a gestora.

7. Transações com partes relacionadas

Em dezembro de 2022, relativo à taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$ 106.

Além disso, o Fundo possui cotas do Mérito 01 FII - Fundo de Investimento Imob. e Mérito Recebíveis FII - Fundo de Investimento Imob. como partes relacionadas:

Ativo Negociado	Quantidade	Valor da Cota	Valor
Mérito 01 FII	50.000	91	4.571
MFCR11	94.000	103	9.729

No período de 2022, o Fundo realizou as seguintes transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art. 35, da Instrução CVM nº472, de 2008:

Ativo Negociado	Natureza da Transação	Valor
Mérito 01 FII	Aquisição	5.000
MFCR11	Aquisição	9.757

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá 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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente farão 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.

A distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo, demonstramos a seguir:

	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	(958)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(370)
<u>(=) Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência</u>	<u>(1.328)</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	981
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	109
<u>(=) Prejuízo ajustado base para o cálculo da distribuição</u>	<u>(238)</u>
Resultado distribuído no exercício	-
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	0%

No período o Fundo não realizou distribuição de dividendos aos cotistas.

8.1 Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é 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 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- ii. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, percentual superior a 25% das cotas.*

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotistas pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
- O fundo conte, com, no mínimo, 50 cotistas; e
- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9. Patrimônio Líquido

9.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 960.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 98,6165 (noventa e oito reais e sessenta e um centavos) totalizando um valor de R\$94.672.

9.2. Rentabilidade do fundo

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

Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/10/2022	99,69	99,69	-0,31%	-0,31%
30/11/2022	99,51	99,51	-0,18%	-0,49%
31/12/2022	98,62	98,62	-0,78%	-1,27%

10. Encargos debitados do fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2022:

	31/12/2022	% PL
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	(261)	0,30%
Despesas com auditoria e custódia	(5)	0,01%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(4)	0,00%
Outras Despesas/Receitas	(70)	0,08%
Total	(340)	0,40%
Patrimônio Líquido Médio	86.004	

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

12. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas de acordo com as normas legais e regulamentares.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13. Receitas do fundo

As receitas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2022 estão assim apresentadas:

	<u>31/12/2022</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	32
	<u>32</u>

14. Despesas da oferta pública

As despesas de oferta pública do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2022 estão assim apresentadas:

	31/12/2022
Despesas da oferta pública	(30)
	<u>(30)</u>

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição das cotas, registro na CVM, na ANBIMA, na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, despesas com assessoria jurídica, entre outras despesas correlatas.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação da mensuração do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- a) Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- b) Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
- c) Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Cotas de Fundo de Renda Fixa	287	-	-	287
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	14.300	-	-	14.300
Total do Ativo	14.588	-	-	14.588

16. Riscos associados ao fundo

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

- (i)** Risco de liquidez: os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;
- (ii)** Risco de concentração e pulverização: não há estrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii)** Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões de cotas do fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.
- (iv)** Não existência de garantia de eliminação de riscos: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- (v)** Risco de desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.
- (vi)** Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- (vii)** Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- (viii)** Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- (ix)** Riscos tributários: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (x)** Riscos macroeconômicos gerais: o Fundo está 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 influenciem 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, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.
- (xi)** Risco jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xii)** Risco de crédito: consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.
- (xiii)** Riscos do Incorporador/Construtor: a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
- (xiv)** Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 6 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(xv) Demais riscos: o Fundo poderá 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.

17. Gerenciamento de riscos

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

A Administradora adota 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 há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

18. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. - Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

19. Serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 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.

20. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2022 até a data de emissão e aprovação dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes que requeressem ajustes ou divulgação.