

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MERITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	CNPJ do Fundo:	16.915.968/0001-88
Data de Funcionamento:	06/03/2013	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMFICTF008	Quantidade de cotas emitidas:	4.426.834,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	41.592.532/0001-42
Endereço:	Rua Funchal, 418, 21 andar- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551060	Telefones:	(11) 3386-2555
Site:	www.meritodtvm.com.br	E-mail:	marcos.ikuno@meritodtvm.com.br
Competência:	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Mérito Investimentos S.A.	15.632.652/0001-16	Rua Funchal, 418, 21 andar, São Paulo-SP, CEP 04551-060	(11) 3386-2555
1.2	Custodiante: Mérito DTVM	41.592.532/0001-42	Rua Funchal, 418, 21 andar, São Paulo-SP, CEP 04551-060	(11) 3386-2555
1.3	Auditor Independente: BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Rua Major Quedinho, 90, 3 andar, São Paulo-SP, CEP 01050-030	(11) 3848-5880
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-/-		
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	Ganho de Capital e dividendos	35.152.571,37	Capital
	Imóveis a Comercializar - Vila Sônia	Desenvolvimento de empreendimento residencial multifamiliar vertical.	6.636.391,56	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Durante o próximo período, o Fundo analisará novas oportunidades de investimento e caso identifique terrenos atrativos para desenvolvimento de empreendimentos imobiliário realizará novas aquisições.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Conforme as Demonstrações Contábeis Auditadas e publicadas no Fundos Net e no site da Administradora: www.meritodtvm.com.br			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Para 2024, a perspectiva de redução da taxa Selic contribui para as expectativas positivas de lançamentos e de vendas no mercado imobiliário. Este otimismo encontra-se especialmente no segmento de imóveis de padrão econômico, que deve se beneficiar dos subsídios a serem oferecidos pelo governo.			

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Iniciar a comercialização da etapa 6 (última etapa) do empreendimento Golden Boituva. Finalizar a comercialização das unidades em estoque dos empreendimentos Livus Parque Ecológico (Lauro de Freitas) e Livus Barena. Continuidade do processo de aprovação de projetos e incorporação dos ativos que o fundo classificados como imóveis a comercializar.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Propriedade p/Investimento - Corifeu	25.667.859,98	SIM 10,75%
	Investimento em Sociedade - Mérito Realty Ltda	282.375.439,37	NÃO 14,62%
	Imóveis a Comercializar - Vila Sônia	6.636.391,56	NÃO 0,00%
	Imóveis a Comercializar - Descampado	7.655.722,52	NÃO 0,04%
	Imóveis a Comercializar - Corifeu	685.105,57	NÃO 1,95%
	Imóveis a Comercializar - Adelia Chohfi	6.133.404,50	NÃO 6,02%
	Imóveis a Comercializar - Paes de Barros	4.550.812,55	NÃO 1,25%
	MÉRITO CEMITERIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	159.110.043,75	SIM 25,26%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	(1) Imóveis a comercializar: são mensurados a valor de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor; (2) Propriedade para Investimento: são mensurados pelo valor justo; (3) Valores a receber de imóveis vendidos: valor conforme contrato de parceria; (4) Investimento em Sociedade Limitada: equivalência patrimonial; (5) Ações de Cia Aberta: valor de mercado de fechamento da data; (6) Cotas Fundo de Investimento Imobiliário - Não Negociados na B3: mensurado pelo valor patrimonial disponibilizado pela Administradora.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Funchal, 418, 21 andar, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CEP 04551-060 www.meritodtvm.com.br; contato@meritodtvm.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	(i) mfii@meritodtvm.com (ii) contato@meritodtvm.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) u fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias ou, excepcionalmente, em prazo maior, desde que expresse o prazo na comunicação. A consulta deverá constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Para fins de verificação de quórum, serão consideradas somente as consultas efetivamente respondidas pelos cotistas. Os cotistas que não enviarem a resposta no prazo determinado pelo Administrador não serão considerados.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que o façam com até 1 (um) dia útil de antecedência à data prevista para realização da Assembleia geral, nos termos da respectiva convocação.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 2,0% (dois por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo, a qual será apropriada por Dia Útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira Integralização de Cotas, sendo que: i) 1,995% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses; e ii) 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\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IPGM, a cada 12 (doze) meses.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	7.717.374,33	1,52%	1,85%

12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Marcos Alexandre Ikuno	Idade:	41		
Profissão:	Economista	CPF:	303.669.678-43		
E-mail:	marcos.ikuno@meritoinvestimentos.com	Formação acadêmica:	FEA-USP		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	220,00	Data de início na função:	01/10/2021		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Mérito DTVM	2021/Atual	Diretor de Administração Fiduciária	Responsável pela (o): divulgação dos eventos legais/informações dos fundos; acompanhamento e apuração da aplicação da política de investimentos dos fundos de investimentos; negociação e formas de remuneração dos parceiros; administração fiduciária das carteiras de fundos e de títulos e valores mobiliários; acompanhamento e apuração da aplicação de políticas internas e gestão de risco; apura e acompanha a exposição de risco de liquidez dos fundos e carteiras administradas.		
Cadence Gestora de Recursos	2015/2020	Sócio-diretor / Administração Carteira	Responsável pela(o): alocação de ativos dos fundos/carteiras administradas; divulgação de informações legais; adequação a política de investimento dos fundos/carteiras administradas; acompanhamento e monitoramento de exposição de risco de liquidez, considerando ambiente macroeconômico e estratégia de mercado.		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	30.433,00	4.426.834,00	100,00%	99,83%	0,17%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	aquisição	25/09/2023	35.152.571,37	04/01/2022	MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII
	MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	alienação	28/12/2023	185.040,35	04/01/2022	MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://meritodtvm.com.br/pt/compliance/					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. N/A					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: N/A					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---