

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII -
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 16.915.968/0001-88
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2023

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2023

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 Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, 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, o Fundo detém participação em companhia fechada avaliada pelo método de equivalência patrimonial, que representa 55,61% de seu patrimônio líquido e gerando um resultado de equivalência de R\$ 35.727 mil. Devido à relevância desse investimento e da equivalência patrimonial, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Em nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de avaliação relacionada a equivalência patrimonial da investida, realizamos testes sobre a apuração dos saldos comparando os resultados obtidos com os registros contábeis do Fundo. Também avaliamos as divulgações nas demonstrações contábeis em conformidade com os requerimentos das normas contábeis.

Os procedimentos de auditoria em relação às estimativas contábeis críticas das investidas, conforme o caso, incluíram comunicação com outros auditores com o objetivo de discutir os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos. Também, revisamos seus papéis de trabalho e discutimos os resultados alcançados.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e mensuração de participação em companhias 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.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo desse rendimento como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros:

- Verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; e
- Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos adequados os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ismael Nicomélio dos Santos'.

Ismael Nicomélio dos Santos
Contador CRC 1 SP 263668/O-4

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

(CNPJ nº 41.592.532/0001-42)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL		Nota explicativa	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
ATIVO						PASSIVO					
CIRCULANTE		248.446	48,93%	216.091	49,284%	CIRCULANTE		23.084	4,55%	23.995	5,47%
Caixa e equivalente de caixa		2.028	0,40%	13.317	3,037%	Encargos a Pagar		5.607	1,10%	6.525	1,49%
Disponibilidades	4(a)	-	0,00%	1	0,000%	Rendimentos a distribuir	6	4.781	0,94%	4.645	1,06%
Títulos livres	4(a)	-	0,00%	13.316	3,037%	Taxa de administração	9(a)	634	0,12%	672	0,15%
Cotas de Fundo De Renda Fixa	4(a)	2.028	0,40%	-	0,000%	Taxa de desempenho/performance	9(b)	231	0,05%	1.208	0,28%
						Operações em bolsa		(39)	-0,01%	-	0,00%
Títulos e valores mobiliários		159.110	31,34%	122.768	27,999%	Obrigações por aquisição de imóveis		17.422	3,43%	17.416	3,97%
Ações de Companhias Abertas	5(c)	-	0,00%	28.096	6,408%	Obrigações por aquisição de imóveis	5(f)	17.416	3,43%	17.416	3,97%
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	5(c)	159.110	31,34%	94.672	21,592%	Outras contas a pagar		6	0,00%	-	0,00%
						Outras obrigações		55	0,01%	54	0,01%
Ativos de natureza imobiliária		85.106	16,76%	78.001	17,790%	Impostos a recolher		55	0,01%	54	0,01%
Imóveis à comercializar	5(a)	26.661	5,25%	24.331	5,549%						
Valores a receber de imóveis vendidos	5(d)	32.777	6,46%	30.494	6,955%						
Imóveis para renda	5(e)	25.668	5,06%	23.176	5,286%						
Outros valores a receber		2.202	0,43%	2.006	0,458%						
Proventos a Receber		-	0,00%	58	0,013%						
Outras contas a receber		2	0,00%	-	0,000%						
Impostos a recuperar		2.105	0,41%	1.949	0,444%						
Rebate Taxa de Administração		95	0,02%	-	0,000%						
NÃO CIRCULANTE		282.375	55,61%	246.368	56,189%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8	507.737	100,00%	438.464	100,00%
Ativos de natureza imobiliária		282.375	55,61%	246.368	56,189%	Cotas integralizadas		461.525	90,90%	435.304	99,28%
Cotas de sociedade limitada	5(b)	282.375	55,61%	246.368	56,189%	Lucros Acumulados		46.212	9,10%	3.159	0,72%
Total do Ativo		530.821	104,55%	462.459	105,47%	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		530.821	104,55%	462.459	105,47%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	31/12/2023	31/12/2022
Composição do resultado do exercício			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		104.891	47.378
Resultado de equivalência patrimonial	5(b)	35.727	29.099
Resultado com venda de imóveis	5(a)	5.721	27.641
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		78.783	(1.328)
Receita de Aluguel		38	1
Resultado com ações de Companhias Aberta/FIIs	5(c)	(16.315)	(8.840)
Renda com ações de Companhias Aberta	5(c)	601	1.142
Impairment - Avaliação de Terreno	5(a)	336	(336)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.676	11.069
Resultado com aplicações financeiras	4(a)	1.564	8.439
MTM com aplicações financeiras	4(a)	(1.259)	2.630
Resultado Cotas de Fundo de Renda Fixa	4(a)	20	0
Acordo de Taxa de Administração e Gestão		1.350	-
Despesas operacionais		(8.044)	(9.674)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	12	(7.717)	(7.867)
Despesas com taxa de performance	12	(231)	(1.208)
Despesas com auditoria	12	(26)	(30)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	12	(29)	(27)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	12	(40)	(52)
Outras	14	0	(489)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		98.523	48.773

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021		<u>435.304</u>	<u>9.698</u>	<u>445.002</u>
Lucro do exercício		-	48.773	48.773
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(55.312)	(55.312)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		<u>435.304</u>	<u>3.159</u>	<u>438.464</u>
Integralização de cotas no exercício	5 (g)	26.034	-	26.034
Despesa/Receita com Oferta	14	186	-	186
Lucro do exercício		-	98.523	98.523
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(55.470)	(55.470)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		<u>461.525</u>	<u>46.212</u>	<u>507.737</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 16.915.968/0001-88

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

(CNPJ nº 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Valores expressos em milhares de Reais - R\$ exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro / (Prejuízo) do exercício	98.523	48.773
Resultado de equivalência patrimonial	(35.727)	(29.099)
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(78.783)	1.328
MTM Ações de Companhias Aberta	-	7.698
Resultado ajustado	(15.987)	28.700
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	(3.532)	(22.143)
Valores a receber de imóveis vendidos	(2.283)	(25.717)
Taxa de Administração e Performance	(1.015)	(6.974)
Outros valores a pagar	(38)	(1.895)
Outros valores a receber	(196)	12.443
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	(19.519)	6.557
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas no exercício	26.034	-
Despesa/Receita com Oferta	186	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(55.333)	(55.892)
Caixa líquido (aplicado nas) / provenientes das atividades de financiamento	(29.113)	(55.892)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Imóveis á comercializar	(2.331)	(3.006)
Obrigações por aquisição de imóveis	6	12.916
Imóveis para renda	(2.492)	(23.176)
Cotas de sociedade limitada	(57.070)	-
Ações de Companhias Abertas	28.096	2.843
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	14.344	(96.000)
Recebimento de dividendos	56.790	61.371
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais	37.343	(45.052)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(11.289)	(94.387)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	13.317	107.703
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2.028	13.317

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Administrador ou Mérito DTVM”) foi constituído em 10 de setembro de 2012 e iniciou suas operações em 1º de março de 2013 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Resolução CVM n° 175 de 23 de dezembro de 2022, 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 objeto investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Em janeiro de 2022 a Mérito DTVM, no termos aprovados e informado pela assembleia geral extraordinária do Fundo disponibilizada ao mercado em 4 de janeiro de 2022, assumiu a administração fiduciária do Fundo, sucedendo a Planner Corretora de Valores S.A.

Em outubro de 2023 a Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o n° 41.592.532/0001-42, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia e escrituração pela CVM, através do Ato Declaratório CVM n° 20.379 e 20.376, ambos de 24 de novembro de 2022, substituiu a Planner Corretora de Valores S.A. inscrita no CNPJ sob n° 00.806.535/0001-54 na prestação dos serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas do Fundo.

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 imobiliários beneficiados.

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 Investimentos Imobiliários (FII) regulamentados pelas Resolução n°s 175/22, 516/11 e 438/06 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 (FII).

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2.1. Aprovação das demonstrações contábeis

Em 28 de março de 2024 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

2.2. 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.

2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R\$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Aplicações interfinanceiras de liquidez

Estão representados por aplicações em títulos públicos.

c) Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438 de 12 de julho de 2006 os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 exercício não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

d) Ativos de natureza imobiliária

i. Imóveis a comercializar

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda.

O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra tais como: taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

No caso de imóveis em construção devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

ii. Propriedade para investimento (CPC28)

Propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício - ou parte de edifício - ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para:

- uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou
- venda no curso ordinário do negócio.

Os imóveis classificados na categoria de propriedade para investimento são mensurados pelo valor justo tendo por base a avaliação de avaliador independente com qualificação profissional relevante e reconhecida e que tenha experiência recente no local e na categoria da propriedade para investimento que esteja sendo avaliada.

A propriedade mantida pelo Fundo está em desenvolvimento para futura utilização como propriedade para investimento.

e) Investimentos em sociedade limitada

São registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial tomando por base as informações financeiras das investidas considerando que todos os investimentos têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

f) 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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

g) Apuração do resultado

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

h) Receita de locação

O resultado de receita de aluguel é reconhecido pelo método linear durante o prazo de duração dos contratos a partir do início do prazo da locação.

i) Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares.

Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

j) Cotas de Fundos

i. Cotas de Fundos de Investimentos

São atualizadas diariamente pelo respectivo valor da cota patrimonial disponibilizado pelo administrador do Fundo.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

ii. Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

- 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;
- 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.

iii. Ações de Companhias Abertas

- Negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: as ações de companhias abertas são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial da ação divulgado pela Administração da companhia aberta 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;
- Não negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: as aplicações em ações de companhias abertas são atualizadas mensalmente com base no valor patrimonial da companhia aberta divulgada pela Administração da mesma.

4. Disponibilidades e aplicações financeiras

a) Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía o saldo em caixa e equivalentes de caixa conforme demonstrativo a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	-	1
Títulos Livres - Letras do Tesouro Nacional (i)	-	13.316
Cotas de Fundo De Renda Fixa (ii)	2.028	-
Total	2.028	13.317

(i) Aplicação em títulos de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima ao CDI.

(ii) Aplicação em fundo de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima à variação de 100% do CDI.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

O Fundo manterá essa aplicação para suprir suas necessidades de caixa conforme investimentos em novos projetos e recursos para obra.

No exercício de 2023 foi reconhecido receita no valor de R\$ 326 de títulos livres e cotas de fundo de renda fixa (R\$ 11.069 em 2022).

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar referem-se a imóveis disponíveis para comercialização, os quais estão registrados pelo custo de aquisição sendo:

	31/12/2023	31/12/2022
Descampado (i)	7.656	7.653
Corifeu (ii)	685	672
Cidade de Bagdá (iii)	-	4.726
Adélia Chohfi (iv)	6.133	5.785
Paes de Barros (v)	5.551	5.495
Vila Sônia (vi)	6.636	-
Total	26.661	24.331

(i) **Matrícula:** 11.957 - características: um terreno com área de 177.056 m² localizado no bairro Descampado, na Cidade de Campinas, SP. Endereço: Rua Amadeu Silvestre Ramos, s/n, bairro Descampado. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 12.520 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda. em fevereiro de 2022;

(ii) **Matrículas:** 17.215 e 17.216 - características: um terreno com área de 890 m² localizado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 3780, São Paulo, SP. O valor de mercado do imóvel para venda é de R\$ 1.534 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.;

(iii) **Matrículas:** 207.476 - características: um terreno com área de 1.512 m² localizado no bairro Vila Mira, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço: Rua Cidade de Bagdá, s/n.

(iv) **Matrículas:** 344.871 - características: um terreno com área de 1.920 m², localizado no bairro Jardim Vera, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço Avenida Adélia Chohfi, 90. O valor do imóvel para venda é de R\$ 6.153 conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.

(v) **Matrículas:** 227.409 características: um terreno com área de 1.090,76 m², localizado no bairro Mooca, na Cidade de São Paulo, SP. Endereço Avenida Paes de Barros 445 e 455. O valor do imóvel para venda é de R\$ 10.037, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.

(vi) **Matrículas:** 270.098, 48.727 e 116.914 características: um terreno com área de 1.227 m², localizado Vila Sonia da cidade de São Paulo/SP, situado na Rua Joaquim Galvão, 346, 370 e SN. O valor do imóvel para venda é de R\$ 11.700, conforme laudo de avaliação elaborado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Movimentação

Movimentação	31/12/2022	Incorporação	Aquisição de Imóveis	Benfeitorias/ Custos dos Imóveis	Baixa por Venda de Imóveis	Baixa por imóveis para renda	Impairment	31/12/2023
Descampado	7.653			3				7.656
Corifeu	672			13				685
Cidade de Bagdá	4.726			-	(4.726)			-
Adelia Chohfi	5.785			12			336	6.133
Paes de Barros	5.495			56				5.551
Vila Sônia	-		6.614	22				6.636
	24.331	-	6.614	107	(4.726)	-	336	26.661

Em 2023 o Fundo adquiriu 1 (um) terreno (1) Vila Sônia localizado no bairro Vila Sônia, na Cidade de São Paulo, SP pelo valor de custo R\$ 6.614.

Ainda o Fundo realizou a venda de 1 (um) terreno para a incorporadora que irá desenvolver o projeto: (1) Cidade de Bagdá. O ganho sobre a venda de terreno foi de R\$ 5.466.

Em 2023, o Fundo auferiu o resultado de R\$ 83, devido a atualização do valor de venda do empreendimento Boituva Golden. Auferiu também o resultado de R\$ 172 devido a atualização do valor de venda do empreendimento Lauro de Freitas.

No ano de 2023 o resultado com venda de imóveis totalizou R\$ 5.721(em 2022 R\$ 27.641).

b) Investimento em sociedade limitada

Composição

Composição	Critério de Avaliação	Participação	31/12/2023	31/12/2022
Mérito Realty Ltda.	Equivalência Patrimonial	99,99%	282.375	246.368
Total			282.375	246.368

Movimentação

Movimentação	31/12/2022	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2023
Mérito Realty Ltda.	246.368	57.070	(56.790)	35.727	282.375
Total	246.368	57.070	(56.790)	35.727	282.375

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

O Fundo detém participação de 99,99% do capital social da Mérito Realty Ltda. ('Mérito Realty') cujo objeto social é administração de bens imóveis próprios, locação, compra e venda de imóveis, desenvolvimento de loteamento de terrenos, participação em outras sociedades, entre outros.

A seguir demonstramos a movimentação da Mérito Realty:

Movimentação das demonstrações da Mérito Realty Ltda. (composição)

	Critério de avaliação	Participação	31/12/2023	31/12/2022
Colcap Participações Ltda. (i)	Equivalência patrimonial	52,87%	4.703	16.293
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	Equivalência patrimonial	96,04%	923	967
Livus Jardim Tarsila Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (iii)	Equivalência patrimonial	100,00%	8.218	5.315
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	Equivalência patrimonial	99,99%	5.303	5.161
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	Equivalência patrimonial	98,65%	9.016	6.399
Livus Corifeu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vi)	Equivalência patrimonial	100,00%	5.215	358
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vii)	Equivalência patrimonial	98,66%	30.315	14.325
MTO Dona Amélia (viii)	Equivalência patrimonial	100,00%	11.907	11.750
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (ix)	Equivalência patrimonial	50,30%	14.017	15.055
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	Equivalência patrimonial	38,72%	49.248	61.145
Torque Citizmar Construções Ltda. (xi)	Equivalência patrimonial	71,43%	27.946	29.310
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xii)	Equivalência patrimonial	99,14%	28.921	23.207
Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda (xiv)	Equivalência patrimonial	50,00%	16.365	14.270
Livus Barena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xv)	Equivalência patrimonial	100,00%	9.045	709
Livus Oriente Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xvi)	Equivalência patrimonial	100,00%	13.439	384
Torque Arraial Construções SPE Ltda (xvii)	Equivalência patrimonial	98,68%	8.156	7.820
MTO Damha Fit Uberaba II Empr. Imobiliário SPE Ltda. (xviii)	Equivalência patrimonial	2,62%	947	110
Livus Carmosina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xix)	Equivalência patrimonial	100,00%	1.764	1.748
MTO Reserva da Ilha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xx)	Equivalência patrimonial	100,00%	22.329	13.745
Torque Oliveiras Construções SPE Ltda. (xxi)	Equivalência patrimonial	96,15%	4.921	863
Livus Vila Santa Catarina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	100,00%	348	-
Livus Intermediação Imobiliária Ltda.	Equivalência patrimonial	99,90%	-	-
Livus Mooca Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	100,00%	-	-
Livus São Mateus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	100,00%	-	-
Livus Vila Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	100,00%	-	-
Subtotal			273.046	228.933
Mérito Realty Ltda. (a) - Controladora			9.329	17.435
Total			282.375	246.368

(a) Valores referentes a ativos e passivos da controladora Mérito Realty Ltda.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	31/12/2022	Aumento/(Redução) de capital	Outros	Distribuição de Dividendos	Equivalência	31/12/2023
Colcap Participações Ltda. (i)	16.293	-	-	(15.143)	3.553	4.702
MAXCASA XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	967	24	-	-	(67)	924
Livus Jardim Tarsila Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (iii)	5.316	2.936	-	-	(34)	8.218
MTO Engenharia e Construção Ltda. (iv)	5.161	208	-	-	(65)	5.304
MTO Laterza Boituva SPE Ltda. (v)	6.399	1.556	-	-	1.061	9.016
Livus Corifeu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vi)	358	1.987	-	-	2.869	5.214
MTO Damha Fit Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (vii)	14.326	5.433	-	-	10.556	30.315
MTO Dona Amélia (viii)	11.750	161	-	-	(4)	11.907
Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. (ix)	15.055	-	-	(2.160)	1.122	14.017
Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	61.146	-	-	(8.822)	(3.075)	49.248
Torque Citizmar Construções Ltda. (xi)	29.310	-	-	(10.744)	9.380	27.946
Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xii)	23.206	6.000	-	(3.436)	3.151	28.921
Vilas do Rio Realizações Imobiliárias Ltda (xiv)	14.270	790	-	-	1.305	16.365
Livus Barena Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xv)	709	7.111	-	-	1.225	9.045
Livus Oriente Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (xvi)	384	13.051	-	-	5	13.439
Torque Arraial Construções SPE Ltda (xvii)	7.820	587	-	(2.984)	2.734	8.156
MTO Damha Fit Uberaba II Empr. Imobiliário SPE Ltda. (xviii)	110	837	-	-	-	947
Livus Carmosina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xix)	1.748	17	-	-	(1)	1.764
MTO Reserva da Ilha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xx)	13.745	7.862	-	-	723	22.329
Torque Oliveiras Construções SPE Ltda. (xxi)	863	3.470	-	-	589	4.921
Livus Vila Santa Catarina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xxii)	-	605	-	-	(258)	348
Livus Intermediação Imobiliária Ltda. (xxiii)	-	2	-	-	(2)	0
Livus Mooca Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xxiv)	-	-	-	-	-	-
Livus São Mateus Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xxv)	-	-	-	-	-	-
Livus Vila Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (xxvi)	-	-	-	-	-	-
Subtotal - Investimentos	228.934	52.638	-	(43.290)	34.765	273.046
Mérito Realty Ltda. (a) - Controladora	49.654	-	-	-	962	9.329
Total	278.588				35.727	282.375

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (i) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 60,68% do capital social da Colcap Participações Ltda. cujo objeto social é a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista. A Colcap Participações detém participação de 99,99% do capital social das empresas Colagarto Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colestância Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colmaçari Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colpat 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Colaru 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Colapiraca 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. todas com objeto social de realização de empreendimento imobiliário e posterior venda das unidades;
- (ii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 96,04% do capital social da Maxcasa XXVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada na Rua Castro Alves, na cidade de Santos-SP;
- (iii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da MTO Campinas Samambaia SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada no terreno designado por Gleba 01 localizado no Bairro Samambaia, na Cidade de Campinas, SP;
- (iv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,99% do capital social da MTO Engenharia e Construção Ltda. que tem por objeto social a: (a) construção civil por conta própria ou por conta de terceiros em todos os aspectos e modalidades; (b) administração e gerenciamento de obras; (c) desenvolvimento e coordenação de projetos; (d) consultoria e gestão imobiliária e (e) a participação em outras sociedades;
- (v) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 98,65% do capital social da MTO Laterza Boituva SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária implantada no imóvel localizado na Estrada Municipal de Boituva 250 (Roque Antunes Fragoso), na Cidade de Boituva-SP;
- (vi) A Mérito Realty possuía participação na sua controlada de 100% do capital social da Livus Corifeu Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos da matrícula n° 263.952
- (vii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 98,66% do capital social da MTO DAHMA FIT Uberaba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é empreender um loteamento urbano a ser implantada na fazenda Capão Alto, no imóvel objeto da Matrícula Imobiliária de n° 77.141 e parte do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 77.143 ambos do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais, os quais totalizam uma área de 537.791,43 m² onde serão desenvolvidos dois empreendimentos, o primeiro com área de 203.233,36m² e o segundo com área de 334.558,07m²;
- (viii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da MTO Dona Amélia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é desenvolver um empreendimento imobiliário a ser implantado no terreno designado por Gleba e localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo;
- (ix) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,30% do capital social da Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 155.453,16m² localizada no Bairro da Geada, Município de Iracemápolis/SP;
- (x) A Mérito Realty detém participação de 38,72% do capital social da Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é planejar, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário numa área de 544.926,74m objeto da Matrícula n° 28.380 do 2º Cartório de Registro de Campinas, SP;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (xi) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 71,43% do capital social da Torque Citizmar Construções Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário situado na Rua Manoel de Abreu, n° 210, no bairro de Boa Viagem, Recife, Pernambuco;*
- (xii) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,14% do capital social da Colarrio Empreendimentos Imobiliários Ltda. cujo objeto social é a realização de empreendimento imobiliário no terreno designado Gleba B localizado na Comarca de Rio Largo, Estado de Alagoas;*
- (xiii) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,70% do capital social da Miriade Litoral Construtora Ltda. cujo objeto social é a compra e venda de imóveis, locação e incorporação localizada na Cidade de Ubatuba, São Paulo, SP;*
- (xiv) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 50,00% do capital social do Vilas do Rio, cujo objeto social é promover, promover, realizar e comercializar um empreendimento imobiliário situado na Avenida Ruy Rodrigues, n° 1920, no bairro de Ouro Verde, Campinas, São Paulo;*
- (xv) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100,00% do capital social da Livus Barena, cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n.° 16.644, 115.428 e 107.556 para incorporação de um empreendimento residencial em SP;*
- (xvi) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da Livus Oriente cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n.° 127.572, 127.573, .127.574 e .127.575 para incorporação de um empreendimento residencial em SP;*
- (xvii) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 98,68% do capital social da Torque Arraial cujo objeto social é realizar a incorporação imobiliária do empreendimento “Luar do Parque” compreendendo inclusive a compra e venda das unidades autônomas do empreendimento situado em Recife, Pernambuco.*
- (xviii) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 2,62% do capital social da MTO Damha Fit Uberaba II Empr. Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é desenvolver um loteamento residencial a ser implantado na fazenda Capão Alto, objeto da matrícula n° 99.597 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba, Estado de Minas Gerais.*
- (xix) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da Livus Carmosina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n° 180.318; 180.319; 180.320; e 180.321.*
- (xx) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da MTO Reserva da Ilha Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. cujo objeto social é a incorporação de empreendimentos imobiliários objetos da matrícula n° 12.250.*
- (xxi) *A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 96,15% do capital social da Torque Oliveiras Construções SPE Ltda, cujo objeto social é realizar a incorporação imobiliária e construção do empreendimento “Luar das Oliveiras”, compreendendo inclusive, a compra e venda das unidades autônomas do empreendimento.*

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(xxii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da Livus Vila Santa Catarina, cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos da matrícula n° 207.476.

(xxiii) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 99,90% do capital social da Livus Intermediação Imobiliária, cujo objeto social é empreender na consultoria, assessoria e intermediação de venda, compra e locação de imóveis residências e comerciais.

(xxiv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social da Livus Mooca Empreendimento Imobiliário SPE, cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n° 1.685 e 1686.

(xxv) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social Livus São Mateus Empreendimento Imobiliário SPE, cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n° 12.110, 12.111, 28.208 e 125.542.

(xxvi) A Mérito Realty detém participação na sua controlada de 100% do capital social Livus Vila Guarani Empreendimento Imobiliário, cujo objeto social é empreender uma incorporação imobiliária a ser implantada na área dos imóveis objetos das matrículas n° 124.867 e 125.700.

c) Títulos e valores mobiliários

Ações de Companhias Abertas - Negociadas na B3 S.A.

	31/12/2023	31/12/2022
ALSO3 - ALIANSCSONAE - ON	-	4.989
CYRE3 - CYRELA REALT - ON	-	4.957
DIRR3 - DIRECIONAL - ON	-	-
EZTC3 - EZTEC - ON	-	3.834
IGTI11 - IGUATEMI S.A - UNT	-	4.114
LAVV3 - LAVVI	-	1.317
LOGG3 - LOG COM PROP - ON	-	2.877
MRVE3 - MRV - ON	-	4.144
MULT3 - MULTIPLAN - ON E	-	-
TEND3 - TENDA - ON	-	1.864
	-	28.096

As ações de companhias abertas estão a valor de mercado em 31 de dezembro de 2023.

Em dezembro de 2023 o resultado com ações de companhias abertas foi uma valorização no valor de R\$ 15.714. Em 2022 R\$ (7.698).

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

	31/12/2023	31/12/2022
MCEM - MÉRITO CEMITÉRIOS FII	159.110	94.672
	159.110	94.672

Em 31 de dezembro de 2022 as cotas de fundos imobiliários estão apresentadas por equivalência patrimonial, em 31 dezembro de 2023 as cotas estão a valor de mercado .

d) Valores a receber de imóvel vendido

Os valores a receber de imóvel vendido estão apresentados a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Boituva Golden (ii)	6.302	6.219
Corifeu	16.416	16.416
Lauro de Freitas	2.332	7.858
Cidade de Bagdá	7.727	-
Total	32.777	30.494

O imóvel Boituva Golden foi vendido por uma porcentagem do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento desenvolvido na área com um mínimo de R\$ 25.000.

O imóvel Corifeu foi vendido por dação em pagamento de 43 unidade autônomas do setor não residencial, 2 unidades autônomas do setor loja e 12% do Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades autônomas do setor residencial do empreendimento.

O imóvel Lauro de Freitas foi vendido por uma porcentagem do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento desenvolvido na área com um mínimo de R\$ 40.000.

O imóvel Cidade de Bagdá foi vendido por uma porcentagem do Valor Geral de Vendas (VGV) do empreendimento desenvolvido na área com um mínimo de R\$ 40.000.

Em 2023 foi recebido o montante de R\$ 5.700 (R\$ 542 em 2022) conforme movimentação a seguir:

	31/12/2022	Incorporação	Recebimento	Atualização	31/12/2023
Boituva Golden (ii)	6.219	-	-	83	6.302
Corifeu	16.416	-	-	-	16.416
Lauro de Freitas	7.858	-	(5.700)	174	2.332
Cidade de Bagdá	-	7.727	-	-	7.727
Total	30.494	7.727	(5.700)	257	32.777

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

(e) Imóveis para Renda

	31/12/2023	31/12/2022
Corifeu	25.668	23.176
Total	25.668	23.176

O Fundo classifica as 43 unidades autônomas do setor não residencial e as 2 unidades autônomas do setor loja que serão entregues como dação em pagamento como propriedade para investimento. Essas unidades foram marcadas por laudo de avaliação realizado pela Empresa Dexter Engenharia Ltda.

Movimentação

	31/12/2022	Investimento	Recebimento	Atualização	31/12/2022
Corifeu	23.176	-		2.492	25.668
Total	23.176			2.492	25.668

(f) Obrigações por aquisição de imóveis

	31/12/2023	31/12/2022
Corifeu (ix)	16.416	16.416
Paes de Barros (ix)	1.000	1.000
Total	17.416	17.416

O Fundo tem como passivo de terrenos 2 obrigações: (1) Corifeu - 12% do Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades autônomas do setor residencial do empreendimento e a entrega em dação em pagamento de 53% do setor loja. (2) Paes de Barros - 1.000 em nota promissória.

(g) Emissão e resgate de cotas

As cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as cotas têm direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas devendo o cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os cotistas participaram em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas sem levar em consideração o percentual de cotas ainda não integralizadas.

Os cotistas do Fundo:

(i) Não podem exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 7º da Instrução CVM nº 175 as cotas do Fundo não serão resgatáveis, conforme regulamento.

As cotas da 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira), 4ª (quarta), 5ª (quinta), 6ª (sexta), 7ª (sétima) e 8ª (oitava) emissão do Fundo foram objetos de:

- (i) Oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003 conforme alterada (“Instrução CVM 400”);
- (ii) Oferta pública com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”) respeitadas ainda em ambos os casos as disposições da Instrução CVM nº 472;
- (iii) Oferta pública de distribuição nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 conforme alterada (“Resolução CVM 160”);
- (iv) Quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira respeitado o público-alvo do Fundo.

Em outubro de 2019 a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 53.500 sendo que no exercício de 2019 foram integralizadas R\$ 47.789.

Em janeiro de 2020 foram integralizadas R\$ 5.711 de cotas da 5ª (quinta) emissão. Em novembro de 2020 a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 85.949 sendo que no exercício de 2020 foram integralizadas R\$ 44.221.

Ambas as emissões do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (5ª e 6ª emissão) totalizam R\$ 49.932.

Em fevereiro de 2021 a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 201.250 sendo que no exercício de 2021 foram integralizadas R\$ 145.601.

A 7ª (sétima) emissão de cotas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 157.873.

A 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 50.760 sendo que no exercício de 2023 foram integralizadas R\$ 26.034

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão sendo a última negociação realizada com o preço de fechamento da cota no último dia de cada mês conforme especificado a seguir:

Data	Valor da Cota
31/01/2023	96,99
28/02/2023	94,34
31/03/2023	91,65
28/04/2023	90,45
31/05/2023	93,98
30/06/2023	94,51
31/07/2023	95,76
31/08/2023	95,43
29/09/2023	94,44
31/10/2023	93,25
30/11/2023	91,35
29/12/2023	94,36

O Fundo tem por objetivo

- Aplicar os recursos em terrenos selecionados e unidades autônomas; certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC);
- O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em títulos ou valores mobiliários nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022;
- O Fundo pode manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados para atender suas necessidades de liquidez;
- Participação por meio de aquisição de ações e/ou cotas em sociedades que tenham como objeto social a realização de incorporação imobiliária e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

6. Distribuição de resultados aos cotistas

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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 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 da 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 líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo demonstramos a seguir:

	2023	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	106.566	58.447
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(8.043)	(9.674)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	98.523	48.773
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(42.009)	13.992
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(1.009)	(6.987)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	55.505	55.778
Resultado distribuído no exercício	55.470	55.312
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	100%	99%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/N° 01/2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 4.781 de rendimentos provisionados a distribuir (R\$4.645 em 2022).

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior a distribuir	4.645	5.225
Rendimentos propostos no exercício	55.470	55.312
Rendimentos pagos no exercício	(55.333)	(55.892)
Saldo pendente de distribuição	4.781	4.645

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Legislação tributária

Fundo

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 obrigada 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.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento imobiliário (FII):

- i) Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;
- iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está representado por 4.426.834 cotas (4.146.900 em 2022) com valor patrimonial de R\$ 507.737 (R\$ 438.464 em 2022) ou de R\$ 114,69 (R\$ 105,73 em 2022) por cota.

Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve amortização de cotas

9. Taxa de administração, gestão e de performance

a) Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 2,0% ao ano calculada sobre o valor de mercado 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:

- 0,15% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador observado o valor mínimo de R\$ 20.000 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- 1,85% apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Gestor observado o valor mínimo de R\$ 10.000 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de administração, gestão e custódia totalizou R\$ 7.717 (R\$ 7.867 em 2022) e representou 1,5% (1,8% em 2022) do patrimônio líquido.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 634 (R\$ 672 em 2022).

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 qual será apropriada mensalmente e paga anualmente até o quinto dia do primeiro mês do ano 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a taxa de performance totalizou R\$ 231 (R\$ 1.208 em 2022) e representou 0,05% (0,28% em 2022) do patrimônio líquido.

O saldo a pagar para o gestor devido pela taxa de performance em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 231 (R\$ 1.208 em 2022).

10. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas ou contra a administradora do Fundo.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

A rentabilidade do Fundo e o valor de cota foram os seguintes:

Data	Valor da Cota	Dividendos	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
				Mensal	Acumulada
30/12/2022	105,73	1,12	106,85		
31/01/2023	105,06	1,10	106,16	0,40%	0,40%
28/02/2023	103,35	1,10	104,45	-0,58%	-0,18%
31/03/2023	103,33	1,11	104,44	1,06%	0,87%
28/04/2023	102,93	1,10	104,03	0,68%	1,56%
31/05/2023	101,74	1,10	102,84	-0,10%	1,46%
30/06/2023	101,03	1,11	102,14	0,40%	1,87%
31/07/2023	101,15	1,07	102,22	1,18%	3,07%
31/08/2023	99,69	1,07	100,76	-0,39%	2,67%
29/09/2023	98,98	1,08	100,06	0,37%	3,05%
31/10/2023	99,27	1,07	100,34	1,37%	4,47%
30/11/2023	113,56	1,08	114,64	15,48%	20,64%
29/12/2023	114,69	1,08	115,77	1,95%	22,99%

Considera os valores de rendimentos declarados a distribuir.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão por meio do “*ticker*” MFII11.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
Taxa de Administração	(7.717)	-1,52%	(7.867)	-1,79%
Taxa de Performance	(231)	-0,05%	(1.208)	-0,28%
Auditoria e Custódia	(26)	-0,01%	(30)	-0,01%
Taxa de Fiscalização - CVM	(40)	-0,01%	(52)	-0,01%
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(29)	-0,01%	(27)	-0,01%
Outras despesas	-	0,00%	(489)	-0,11%
Total	(8.043)	-1,58%	(9.675)	-2,21%
Patrimônio Líquido	507.737		438.464	

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

13. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

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

14. Taxa de ingresso e despesa da oferta pública

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de ingresso	280	-
Despesas da oferta pública	(94)	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	186	-

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição de cotas, registro da CVM.

15. 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;
Dificuldades financeiras do incorporador/construtor: o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de 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 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;
- (ii) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** 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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

Além disso o Governo Federal, o Banco Central do Brasil (BACEN), a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;

- (iii) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior.

As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

- (iv) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade a qualquer título em decorrência desse fato;

- (v) **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Além disso o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões.

Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos;

- (vi) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo;

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: nº 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- (vii) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora tais como: moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das cotas;
- (viii) Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação:** em 24 de janeiro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de resultados de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em valores superiores ao lucro contábil acumulado. A referida decisão envolveu um caso específico, contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham características similares ao do caso analisado. Com base na decisão do Colegiado, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas, entretanto, ao apresentarem suas demonstrações contábeis devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha a ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de resultados nas demonstrações contábeis poderá ser impactada com potencial efeito relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos;
- (ix) 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.

16. 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. Apesar dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

17. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo possuía a taxa de administração e performance mencionada na nota explicativa nº 9.

Além disso, o Fundo possui cotas do Mérito Cemitérios FII - Fundo de Investimento Imobiliário, como parte relacionada:

31/12/2022

Ativo Negociado	Quantidade	Valor da Cota	Valor
Mérito Cemitérios FII	960.000	98,62	94.672

31/12/2023

Ativo Negociado	Quantidade	Valor da Cota	Valor
Mérito Cemitérios FII	1.443.175	110,25	159.110

No exercício de 2023, o Fundo realizou as seguintes transações a que se refere o art. 31 e inciso IV do art. 32, do Anexo normativo III da Resolução CVM nº175, de 2022, conforme alterada:

31/12/2022

Ativo Negociado	Natureza da Transação	Valor
Mérito Cemitérios FII	Aquisição	96.000

31/12/2023

Ativo Negociado	Natureza da Transação	Valor
Mérito Cemitérios FII	Aquisição	35.153
Mérito Cemitérios FII	Alienação	1.850

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 Resolução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021, informamos que o Fundo contratou a BDO RCS Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco, promover os interesses deste.

**MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

CNPJ: n° 16.915.968/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

20. Eventos Subsequentes

Durante o exercício compreendido entre 31 de dezembro de 2023 até a data de emissão e aprovação dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes que requeressem ajustes ou divulgação.

Mérito Dist. De Tit. e Val. Mob. Ltda.
Administrador

Carolina de Lima Ferreira
Contador CRC 1SP293716/O-4