STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.516.625/0001-03
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)
(CNPJ: 41.592.532/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.)
(CNPJ: 41.592.532/0001-42)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstrações do resultado do período

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Stuka FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Stuka FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, 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 Stuka FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa o período de 28 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários.

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 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 (CFC), 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.

Principais assuntos de auditoria

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 abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Investimento em cotas de fundo de Investimento imobiliário	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2025, o saldo de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário totalizava R$ 820 mil, representando 51,50% do patrimônio líquido do Fundo. Tais investimentos são registrados pelo valor justo. A mensuração envolve julgamento relevante, considerando premissas adotadas pelos administradores dos fundos relativos, entre outros. Devido à relevância dessas aplicações, a necessidade de confirmação da titularidade e valorização dos ativos integrantes dessa carteira, consideramos este como um assunto significativo de auditoria	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: ▪ Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas; ▪ Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo. ▪ Revisão dos relatórios financeiros e gerenciais do fundo investido, incluindo demonstrações contábeis auditadas, laudos de avaliação dos imóveis e informações relacionadas aos fluxos de caixa projetados, vacância, revisional de aluguéis e risco de crédito dos locatários; ▪ Análise da distribuição de rendimentos recebidos e sua conciliação com as movimentações registradas na contabilidade; Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidades e o valor do investimento do Fundo realizado, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela 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 de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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, 31 de março de 2026.

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

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

STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.117.144/0001-54
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025
(Em Milhares de Reais - R$)

ATIVO Circulante	Notas	31/12/2025	% do PL
Caixa e equivalente de caixa		265	16,68%
Disponibilidades	4	265	16,68%
Títulos e Valores Imobiliários		820	51,50%
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5	820	51,50%
Outros valores a receber		512	32,12%
Operações em bolsa	6	512	32,12%
Total de Ativo		1.597	100,30%

PASSIVO Circulante	Notas	31/12/2025	% do PL
Provisões e Contas a Pagar		5	0,32%
Taxa de Administração	17	3	0,19%
Taxa de Gestão	17	2	0,13%
Patrimônio Líquido		1.592	100,00%
Cotas Integralizadas	9 (a)	2.000	125,64%
Prejuízos (Lucros) acumulados		(408)	-25,64%
Total Passivo e Patrimônio Liquido		1.597	100,32%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 60.117.144/0001-54
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Período de 28 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em Milhares de Reais - R$)

	Notas	28/03/2025 a 31/12/2025
Resultado do período		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(353)
Renda com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	11	69
Resultado com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	11	(390)
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	11	(32)
Outras receitas/despesas operacionais		(55)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	7 (a) e 10	(45)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	10	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(3)
Outras Despesas/Receitas	10	(3)
Resultado do período		(408)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.117.144/0001-54
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do
Período de 28 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em Milhares de Reais - R$)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 28 de março de 2025		-	-	-
Integralização de cotas no período	9 (a)	2.000	-	2.000
Resultado do período		-	(408)	(408)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		2.000	(408)	1.592

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

STUKA FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.117.144/0001-54
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Período de 28 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025
(Em Milhares de Reais - R$)

	Notas	28/03/2025 a 31/12/2025
Resultado do Período		(408)
MTM Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5	32
Resultado Ajustado		(376)
Decréscimo nos ativos e passivos operacionais		(1.359)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5	(852)
Taxa de Administração e Gestão	17	5
Operações em bolsa	6	(512)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		2.000
Cotas Integralizadas	9 (a)	2.000
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		265
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		265
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		265

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Stuka FII- Fundo de investimentos Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") administrado por Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi constituído juridicamente em 27 de março de 2025, entretanto, iniciou suas operações em 31 de março de 2025 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação nos seguintes ativos:
(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e cotas de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; (ix) letras imobiliárias garantidas; e (x) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2026 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 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.

2.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa são representados por caixa e depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias. Estão representados em disponibilidades.

i. Disponibilidades

Incluem depósitos bancários de livre movimentação mantidos em instituições financeiras bancárias.

ii. Cotas de Fundo de Renda Fixa

São aplicações financeiras de renda fixa, resgatáveis a qualquer momento, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Títulos e valores mobiliários

Fazem parte da composição de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos de renda fixa, as cotas de fundos de investimento e títulos de renda variável.

i. Cotas de Fundos de Investimento 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.

ii. Investimentos em companhias fechadas

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

c) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

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

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

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

d) Apuração do resultado

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

e) Impostos e contribuições

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

f) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

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

g) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro (prejuízo) por cota apresentado na demonstração de resultado é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pela média de cotas do Fundo do início e do final do período.

h) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

i) Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- Provisões de Passivos: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

j) 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.

k) Eventos subsequentes (CPC 24)

Em conformidade com o CPC 24, o Fundo ajusta os valores reconhecidos em suas demonstrações contábeis para refletir eventos subsequentes que confirmem condições existentes na data de encerramento do período contábil.

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Os Caixa e Equivalentes de Caixa estão representados por:

a) Disponibilidades

	31/12/2025
Disponibilidades	265
	265

5. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão representados por:

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário
Os Fundos de Investimento Imobiliários em 31 de dezembro de 2025 são os que seguem:

Fundo Imobiliário	31/12/2025
Mérito Cemitérios FII – Fundo de Investimento Imob. (i)	14
Mérito Desenvolvimento FII – Fundo de Investimento Imob. (ii)	806
Total	820

(i) O Mérito Cemitérios FII tem por objeto atuar preponderantemente no segmento funerário. As demonstrações contábeis do Mérito Cemitérios FII referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório de auditoria foram auditadas pela BDO Auditores independentes SS Ltda, que emitiram o relatório de auditoria sem modificação de opinião.

(ii) O Mérito Desenvolvimento FII tem por objeto a realização de investimentos imobiliários para posterior alienação dos ativos. As demonstrações contábeis do Mérito Desenvolvimento FII referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 acompanhadas do relatório de auditoria foram auditadas pela BDO Auditores independentes SS Ltda, que emitiram o relatório de auditoria em 31 de março de 2026, sem modificação de opinião.

6. Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía o valor de R$ 512 a receber decorrente de vendas de cotas de fundos imobiliários realizadas no mercado secundário, a liquidar em até dois dias úteis. O efeito no resultado foi de R$ (43).

7. Taxa de administração e taxa de custódia

a) Taxa de administração e taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,0% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

Sendo que:

- 0,995% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador e Gestor, observado o valor mínimo mensal de R$ 4,5 (quatro mil e quinhentos reais) a ser reajustado pela variação positiva do IPCA a cada intervalo de doze meses;

- 0,005% apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Custodiante, observado o valor mínimo mensal de R$ 500 (quinhentos reais) a ser reajustado pela variação positiva do IPCA a cada intervalo de doze meses.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a taxa total de administração, gestão e custódia foi de R$ 45, representando 2,8% do patrimônio líquido do Fundo.

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% dos resultados apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado na forma da legislação aplicável em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo é realizada com base no regime de competência, calculado em observância às diretrizes do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC.

	2025
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	(353)
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(55)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(408)
(-) Receitas/Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	89
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(319)
Resultado distribuído no período	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	-

8.1Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como: PIS, COFINS e imposto de renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;

ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% das cotas do Fundo.

Cotista

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
- O fundo conte, com, no mínimo, 100 cotistas; e
- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 20.000 cotas com valor patrimonial de R$ 1.592.

a). Emissão, Amortização e Evento de Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido sendo nominativas e escriturais.

A cada emissão serão distribuídas Cotas que atribuirão a seus respectivos titulares os mesmos direitos.

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 e empreendimento integrantes do patrimônio do Fundo e (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. Em abril de 2025 a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com 20.000 cotas subscritas, pelo preço por cota de R$ 100, perfazendo um montante total colocado de R$ 2.000.

b). Rentabilidade do fundo

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

Data	Valor da Cota	Dividendo	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade (%)	
				Mensal	Acumulada
31/03/2025	100,00	0,00	100,00		
30/04/2025	98,69	0,00	98,69	-1,31%	-1,31%
31/05/2025	107,60	0,00	107,60	9,03%	7,60%
28/06/2025	98,94	0,00	98,94	-8,05%	-1,06%
31/07/2025	83,79	0,00	83,79	-15,31%	-16,21%
30/08/2025	77,90	0,00	77,90	-7,03%	-22,10%
30/09/2025	58,30	0,00	58,30	-25,16%	-41,70%
31/10/2025	88,26	0,00	88,26	51,39%	-11,74%
29/11/2025	107,86	0,00	107,86	22,20%	7,86%
31/12/2025	79,60	0,00	79,60	-26,20%	-20,40%

10. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão apresentados abaixo:

Descrição	31/12/2025
Taxa de Administração	(45)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(4)
Taxa de Fiscalização - CVM	(2)
Outras despesas e receitas (i)	(3)
Total	(55)

11. Receitas do fundo

As receitas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2025 estão apresentadas abaixo:

	31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Renda com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	69
Resultado com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(422)
	(353)

12. Demandas judiciais

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

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. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

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

Ativos				
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	31/12/2025
Disponibilidades	265	-	-	265
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	820	-	-	820
Total do ativo	1.085	-	-	1.085

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;

(ii) Risco de concentração e pulverização: não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(iii) Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões de cotas do fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.

(iv) Não existência de garantia de eliminação de riscos: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

(v) Risco de concentração da carteira do Fundo: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.

(vi) Riscos tributários: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Riscos macroeconômicos gerais: o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

(viii) Risco jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(ix) Risco de crédito: consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

(x) Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

(xi) 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.

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

17. Transações com partes relacionadas

Taxa de administração e taxa de custódia

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.

Taxa de administração: R$ 3 (três mil reais), registrada como despesa apropriada ainda não liquidada;

Taxa de gestão: R$ 2 (dois mil reais), igualmente registrada como despesa apropriada ainda não liquidada.

Participação no Mérito Cemitérios FII: O Fundo detém cotas do Mérito Cemitérios FII – Fundo de Investimento Imobiliário, configurando uma relação com parte relacionada, em conformidade com os critérios estabelecidos pelas normas vigentes.

Participação no Mérito Desenvolvimento Imobiliário FII: O Fundo detém cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário FII – Fundo de Investimento Imobiliário, configurando uma relação com parte relacionada, em conformidade com os critérios estabelecidos pelas normas vigentes.

Ativo Negociado	Valor
Mérito Cemitérios FII	14
Mérito Desenvolvimento FII	806

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.

20. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2025 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