MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2025

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

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
Mérito 01 FII – Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito 01 FII – Fundo de Investimento Imobiliário ("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 exercício findo nessa 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 01 FII – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 (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.

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 exercício 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.

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.

Resultado de equivalência patrimonial	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, o Fundo detém participação em companhia fechada avaliada pelo método de equivalência patrimonial, que representa 98,12% de seu patrimônio líquido e gerando um resultado negativo de equivalência de R$ 3.226 mil. Devido à relevância desse investimento e da equivalência patrimonial, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.	Em nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de avalição 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.

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 estes 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;
- Concluímos 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.

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, 22 de abril 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

MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(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 e 31 de dezembro de 2024
(Em Milhares de Reais - R$)

ATIVO Circulante	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Caixa e equivalente de caixa		47	3,07%	190	3,89%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4	47	3,07%	190	3,89%
Títulos e valores mobiliários		1.492	98,12%	4.718	96,52%
Ações de Companhias Fechadas	5	1.492	98,12%	4.718	96,52%
Outros valores a receber		13	0,84%	11	0,22%
Impostos a Compensar		13	0,84%	11	0,22%
Total de Ativo		1.552	102,05%	4.919	100,63%

PASSIVO Circulante	Notas	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Provisões e Contas a Pagar		32	2,06%	31	0,63%
Taxa de Administração	6 (a)	28	1,81%	28	0,56%
Taxa de Custódia	6 (a)	4	0,23%	3	0,07%
Patrimônio Líquido	10	1.520	100,00%	4.888	100,00%
Cotas Integralizadas		5.639	370,94%	5.401	110,50%
Prejuízos (Lucros) acumulados		(4.119)	-270,91%	(513)	-10,50%
Total Passivo e Patrimônio Liquido		1.552	102,06%	4.919	100,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados
Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Em Milhares de Reais - R$)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		8	23
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	15	5	14
MTM Cotas Fundo de Renda Fixa	15	3	9
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(3.226)	1.548
Resultado SPE Cortel	5	(3.226)	1.548
Outras receitas/despesas operacionais		(386)	(391)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	11	(372)	(372)
Despesas com auditoria e custódia	11	(8)	(15)
Taxa de Fiscalização ANBIMA	11	(1)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(5)	(3)
Resultado do exercício		(3.604)	1.180
Quantidade de Cotas		60	58
Lucro líquido por cota		(60)	21
Valor Patrimonial por cota		25	85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Em Milhares de Reais - R$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		5.000	(1.693)	3.307
Integralização de cotas no exercício		403		403
Despesa com Oferta	14	(2)	-	(2)
Lucro do exercício		-	1.180	1.180
Saldo em 31 de dezembro de 2024		5.401	(513)	4.888
Integralização de cotas no exercício		236		236
Despesa com Oferta	14	-	-	-
Lucro do exercício		-	(3.604)	(3.604)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		5.637	(4.117)	1.520

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO 01 FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 46.079.965/0001-12
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
(CNPJ º 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro 2024
(Em Reais - R$)

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do exercício	(3.604)	1.180
Ajuste ao lucro do exercício	3.226	(1.548)
Resultado de equivalência patrimonial	3.226	(1.548)
Decréscimo/(acréscimo) nos ativos e passivos operacionais	(2)	(3)
Impostos a Compensar	(2)	(3)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	236	401
Cotas Integralizadas	236	403
Despesa/Receita com Oferta	-	(2)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(144)	30
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	190	160
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	46	190
Redução/aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(144)	30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Mérito 01 FII é um Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 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 objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo foi constituído em 1º de abril de 2022, iniciou suas operações em 6 de outubro de 2022 e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos.

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

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

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Resoluções nºs 175/22 e 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 22 de abril de 2026 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

a) 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.

b) 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.

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 Fundos de Investimento

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) 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 exercício dividido pela média de cotas do Fundo do início e do final do exercício.

h) 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 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.

i) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

j) 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.

k) 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.

l) 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 exercício contábil.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os Caixas e equivalentes estão representados por:

a) Cotas de Fundo de Renda Fixa

	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	47	190
	47	190

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

5. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão representados por:

a) Ações de Companhias Fechadas

	Critério de Avaliação	31/12/2025	31/12/2024
SPE Consórcio Cortel SP S.A.	Equivalência Patrimonial	1.492	4.718

Movimentação no exercício

	31/12/2023	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2024
SPE Consórcio Cortel SP S.A.	3.170	-	-	1.548	4.718

	31/12/2024	Integralização	Dividendos	Equivalência	31/12/2025
SPE Consórcio Cortel SP S.A.	4.718	-	-	(3.226)	1.492

O Fundo detém participação na SPE Consórcio Cortel SP S.A., que corresponde a 4.294.050 ações ordinárias, totalizando R$ 1.492.

A SPE Consórcio Cortel SP S.A. é concessionária de serviço público e tem por objeto a prestação de serviços cemiteriais envolvendo a gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão de 5 cemitérios que compõem o chamado "bloco 2", quais sejam: "Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha", além da implantação, gestão, manutenção e exploração de crematórios e a prestação de serviços funerários no município de São Paulo, conforme o edital de concorrência N° EC/001/2022/SGM-SEDP.

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

a) Taxa de administração e taxa de custódia

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

- 1,29% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador e Gestor, observando o valor mínimo mensal de R$ 27,5 a ser ajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;

- A taxa a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,01% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R$ 3,5 ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M a cada 12 meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração e a taxa de custódia totalizaram R$ 372 (R$ 372 em 2024) e representou 11,61% do patrimônio líquido médio (9,52% em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos a pagar eram de R$ 28 para o Administrador e Gestor (R$ 28 em 2024) e de R$ 4 para o Custodiante (R$ 3 em 2024).

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 semestralmente até o quinto dia útil do primeiro mês do semestre subsequente diretamente para o Gestor a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

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

Não houve taxa de performance a pagar à gestora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

7. Transação com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou 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.

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.

	2025	2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	(3.218)	1.571
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(386)	(391)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(3.604)	1.180
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	3.232	(1.558)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	-
(=) Resultado segundo o regime de caixa	(372)	(378)
Resultado distribuído no exercício	-	-
Percentual distribuído/Resultado regime de caixa	0%	0%

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou distribuição de dividendos aos cotistas.

9. Legislação tributária

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

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

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

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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.

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 60.000 cotas (57.500 cotas em 2024), totalizando um valor de R$ 1.520 (R$ 4.888 em 2024).

a) Cotas integralizadas

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 dezembro de 2022 a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi encerrada com 50.000 cotas subscritas, pelo preço por cota de R$ 100, perfazendo um montante total colocado de R$ 5.000.

Em 2024 foi realizada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo com 7.500 cotas integralizadas, pelo preço por cota de R$ 53,71, perfazendo um montante total colocado de R$ 403.

Em 2025 foi realizada a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo com 2.500 cotas integralizadas, pelo preço por cota de R$ 94,59, perfazendo um montante total colocado de R$ 236.

b) Rentabilidade do fundo

O valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados como segue:

			Rentabilidade em %	
Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Mensal	Acumulada
31/12/2024	85,01	85,01		
31/01/2025	84,50	84,50	-0,60%	-0,60%
28/02/2025	83,94	83,94	-0,67%	-1,27%
31/03/2025	83,36	83,36	-0,69%	-1,94%
30/04/2025	87,64	87,64	5,13%	3,09%
30/05/2025	86,96	86,96	-0,77%	2,29%
30/06/2025	100,00	100,00	14,99%	17,63%
31/07/2025	99,36	99,36	-0,63%	16,88%
29/08/2025	88,75	88,75	-10,68%	4,40%
30/09/2025	95,74	95,74	7,87%	12,62%
31/10/2025	95,18	95,18	-0,58%	11,97%
28/11/2025	94,59	94,59	-0,62%	11,27%
31/12/2025	25,34	25,34	-73,22%	-70,20%

11. Encargos debitados do fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram:

	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	(372)	11,61%	(372)	9,52%
Despesas com auditoria e custódia	(8)	0,25%	(15)	0,38%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(1)	0,03%	(1)	0,03%
Taxa de Fiscalização da CVM	(5)	0,16%	(3)	0,08%
Total	(386)	12,05%	(391)	10,01%
Patrimônio líquido médio	3.204			3.906

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração 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. Despesas da oferta pública

As despesas de oferta pública do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas da oferta pública	-	(2)
	-	(2)

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição das cotas, registro na CVM, despesas com assessoria jurídica, entre outras despesas correlatas.

15. Receitas do fundo

As receitas do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim apresentadas:

	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	5	14
Resultado com Cotas de Fundo de Renda Fixa	3	9
	8	23

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Ativos Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	31/12/2025
Cotas de Fundo de Renda Fixa	47	-	-	47
Total do Ativo	47	-	-	47

17. 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 desapropriação: de acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.

(vi) Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

(vii) Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

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

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

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

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

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

(xiii) Riscos do Incorporador/Construtor: a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

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

(xv) Demais riscos: o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador tais como: moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

18. 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.

19. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Balcão e constantemente atualizadas no site da Administradora (https://meritodtvm.com.br/pt/)

20. 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 SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

21. Eventos subsequentes

Durante o exercício 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