

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos
Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório dos Auditores Independentes 31 de
dezembro de 2020

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis	03
Balanços patrimoniais	07
Demonstração dos resultados do período.....	08
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Quotistas e ao Administrador do

Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as suas respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Mérito Fundos e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

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.

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.

Investimentos em Fundo Imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detinha investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário e ações de companhias abertas cujo montante representava 43,22% do seu ativo total e 45,49% do seu patrimônio líquido.

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 4.2. e 4.3. o Fundo avalia estes investimentos pelo valor de mercado tomando como base as informações financeiras dos investimentos. Devido a representatividade desse ativo consideramos este tema um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria consistiram em abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em fundos de investimento imobiliário e incluíram entre outros a comparação dos preços da carteira de ativos com cotações de mercado e recálculo as posições detidas pelo Fundo e conciliação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria realizados não identificamos distorções significativas nos cálculos e nas práticas contábeis utilizadas pela Administração de forma que os valores e as informações divulgadas às demonstrações contábeis estão apresentados com razoabilidade.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração do Fundo 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 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 importantes nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos 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.

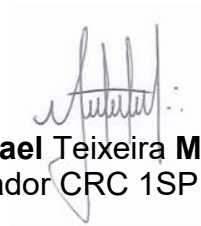
Dos assuntos que foram objetos de comunicação aos responsáveis pela governança determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos 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, 19 de março de 2021.

Pemom Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 031.056/O-2



Emerson Fabri
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP 302.257/O-5

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

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

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em Reais (R\$)

ATIVO	NE	31/12/2020	% do PL	31/12/2019	% do PL	PASSIVO	NE	31/12/2020	% do PL	31/12/2019	% do PL
Circulante						Circulante					
Aplicação interfinanceira de liquidez		24.452.677	59,7428%	-	0,0000%	Provisões e Contas a Pagar		2.149.950,61	5,253%	4.868,85	0,144%
Títulos livres	4.1	24.452.677	59,7428%	-	0,0000%	Taxa de desempenho/performanc	5	306.910	0,750%	-	0,000%
						Taxa de Administração	5	4.490	0,011%	986	0,029%
Aplicações Financeiras de natureza não imobiliária		-	0,0000%	5.370	0,1594%	Taxa de Gestão e Custódia		18.493	0,045%	3.882	0,115%
Cotas de Fundo de Investimento	4.1	-	0,0000%	5.370	0,1594%	Operações em bolsa	6	1.547.666	3,781%	-	0,000%
						Rendimentos a distribuir		272.391	0,666%	-	0,000%
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária		11.983.883	29,2791%	3.042.046	90,2784%						
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	4.2	11.983.883	29,2791%	3.042.046	90,2784%						
Ações de Companhias Abertas		6.636.730	16,2149%	327.080	9,7067%	Patrimônio Líquido		40.929.883,43	100,000%	3.369.627	100,000%
Ações de Companhias Abertas	4.3	6.636.730	16,2149%	327.080	9,7067%	Cotas Integralizadas	7	40.516.100	98,989%	2.800.000	83,095%
Outros valores a receber		6.544	0,0160%	-	0,0000%	Lucros do Exercício		1.254.887	3,066%	569.627	16,905%
Dividendos a Receber		6.415	0,0157%	-	0,0000%	Lucro (Prejuízos) acumulados		(841.104)	-2,055%	-	0,000%
Despesas Antecipadas		129	0,0003%	-	0,0000%						
Total de Ativo		43.079.834	105,25%	3.374.496	100,14%	Passivo		43.079.834	105,25%	3.374.496	100,14%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

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

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em Reais (R\$)

	NE	31/12/2020	31/12/2019
Composição do resultado do(s) exercício(s)			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		842.596	525.236
Receita com Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		842.596	525.236
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		28.987	636
Receita com Cotas de Fundo de Investimento		3.908	636
Resultado com operação compromissada		25.079	-
Ativos financeiros provenientes de Ações		473.052	52.581
Receita com Ações de Companhias Abertas		473.052	52.581
Outros receitas/(despesas) operacionais		391.186	-
Taxa de Ingresso		1.697.225	-
Despesas da oferta pública		(1.306.038)	-
Outras receitas/despesas operacionais		(480.934)	(8.825)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	10	(33.681)	(4.884)
Despesas de Corretagem	10	(51.943)	(126)
Despesas com auditoria e custódia	10	(46.750)	-
Despesas com taxa de performance	10	(306.910)	-
Despesas de serviços técnicos	10	(37.750)	-
Taxa de Fiscalização ANBIMA	10	(586)	(3.454)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(3.289)	-
Outras despesas	10	(26)	(361)
Lucro líquido do(s) exercício(s)		1.254.887	569.627

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

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

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em Reais (R\$)

	NE	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldo em 01 de novembro de 2019		2.800.000,00	-	-	2.800.000,00
Resultado do exercício		-	569.627	-	569.627
Saldo em 31 de dezembro de 2019		2.800.000	569.627	-	3.369.627
Integralização de cotas no exercício	7	37.716.100	-	-	37.716.100
Amortização de cotas no exercício		-	-	-	-
Resultado do exercício		-	1.254.887	-	1.254.887
Destinações					
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(1.410.731)	(1.410.731)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		40.516.100	1.824.515	(1.410.731)	40.929.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

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

(CNPJ nº 67.030.395/0001-46)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em Reais (R\$)

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro do Exercício	18.620.613	569.627
Ajuste ao lucro do exercício	(1.319.557)	(576.028)
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest. Imob.	(842.596)	(522.937)
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Invest.	(3.908)	(636)
Valorização/ Desvalorização de Valores Mobiliários Listados	(473.052)	(52.455)
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	(11.788.023)	(2.793.600)
Cotas de Fundo de Investimento	9.278	(4.734)
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	(8.099.241)	(2.519.109)
Ações de Companhias Abertas	(5.836.598)	(274.625)
Taxa de Administração e Gestão	325.025	4.869
Operações em bolsa	1.547.666	-
Rendimentos a distribuir	272.391	-
Demais ativos e passivos	(6.544)	-
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	36.305.369	2.800.000
Cotas Integralizadas	37.716.100	2.800.000
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(1.410.731)	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	41.818.403	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	24.452.677	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

1. Contexto operacional

O Mérito Fundo e Ações Imobiliárias FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado por Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda. foi constituído juridicamente em 18 de dezembro de 2018, entretanto, iniciou suas operações em 01 de novembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas.

1.1. Impactos da COVID-19

Em 31 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Corona vírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global.

O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado que somado ao impacto potencial do surto aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos.

Considerando os possíveis impactos desse surto na posição patrimonial e financeira do Fundo a Administração avaliou sua capacidade de continuar em operação no futuro previsível.

A avaliação da Administração considera premissas relevantes como por exemplo: preço do mercado dos ativos, volatilidade e liquidez.

Tais premissas foram atualizadas para considerar os principais cenários possíveis esperados pelo Fundo em decorrência da extensão da pandemia, com base em todas as informações relevantes disponíveis até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis. O Fundo tem tomado medidas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações contábeis, e, portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas baseadas no pressuposto de continuidade operacional.

O Fundo avaliou que não houve redução em seu patrimônio líquido recuperando a redução de 25% do ano anterior, contudo, o Fundo e suas ações poderão apresentar rentabilidade menores devido às restrições do Covid-19.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

1.2. Aprovação das demonstrações contábeis

Em 19 de março de 2021 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

2.1. Base de mensuração

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

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação que são prontamente conversíveis e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo de transação exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Os ativos financeiros são incluídos para fins de mensuração em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros 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.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

Estes investimentos são mensurados ao Custo Amortizado (CA) menos perda por não recuperação com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Em geral os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR), são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretada como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas agindo deliberadamente e com prudência em uma transação em condições regulares de mercado.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço de mercado”).

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de riscos associadas a ele.

Como regra geral variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado em suas respectivas contas de origem.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:** Cotas de Fundo de Investimento;
- **Aplicações financeiras de natureza imobiliária:** Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário;
- **Ações de Companhias Abertas:** ações de Companhias Abertas.

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.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

3.1. 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.

e) Lucro por cota

- Cotas de Fundos de Investimentos: são atualizadas diariamente pelo respectivo valor da cota;
- Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários e Ações de Companhias Abertas:
 - ✓ Negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e 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 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.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1. Aplicação interfinanceira de liquidez – fundos de investimentos

	31/12/2020	31/12/2019
Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	-	5.370
Títulos Livres - Letras do Tesouro Nacional (a)	24.452.677	-
	24.452.677	5.370

(a) Dos R\$ 24.252.677, parte será alocado conforme política de investimento do Fundo (aproximadamente R\$ 14 milhões) e o restante será devolvido aos quotistas conforme escolha feita pelos quotistas.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

O Fundo “Planner Fundo de Investimento Multimercado” (Fundo de Investimento investido em 31 de dezembro de 2019) é administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

A rentabilidade é determinada pela variação do Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

4.2. De natureza imobiliária

O Fundo possui Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) conforme a seguir:

Posição em 31 de dezembro de 2020:

Fundos listados em bolsas de valores	31/12/2020				
	Ticker	Quantidade	Valor da Cota	Valor	%
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	HGCR11	9.763	101,80	993.873	0,08293
KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO INVEST IMOB - FII	KNHY11	6.478	115,00	744.970	0,06216
FUNDO INVEST IMOB - VBI LOGISTICO	LVB11	6.000	119,87	719.220	0,06002
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUND INVEST IMOB - FII	KNIP11	6.000	115,82	694.920	0,05799
FUNDO INVEST IMOB MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	MCCI11*	5.297	102,23	541.534	0,04519
FATOR VERITA FUNDO INVEST IMOB	VRTA11	4.450	117,50	522.875	0,04363
POLO FUNDO INVEST IMOB - RECEBÍVEIS IMOB II - FII	PORD11	4.833	104,39	504.517	0,04210
TRX REAL ESTATE FUNDO INVEST IMOB - FII	TRXF11*	4.869	102,14	497.316	0,04150
BRASESCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA ATIVA - FII	BCIA11	3.750	115,21	432.038	0,03605
CSHG LOGÍSTICA FUNDO INVEST IMOB	HGLG11	2.200	181,00	398.200	0,03323
CAPITANIA SECURITIES II FUNDO INVEST IMOB - FII	CPTS11*	3.958	95,75	378.979	0,03162
XP MALLS FUNDO INVEST IMOB - FII	XPML11	3.000	116,73	350.190	0,02922
XP LOG FUNDO INVEST IMOB - FII	XPLG11*	2.382	122,94	292.839	0,02444
CSHG REAL ESTATE - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRE11*	1.720	156,04	268.388	0,02240
FUNDO INVEST IMOB BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII	BAR11	2.250	115,41	259.673	0,02167
HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO INVEST IMOB	HFOF11	2.399	105,00	251.895	0,02102
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RENDA IMOBILIARIA	RECT11	2.575	97,20	250.290	0,02089
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	BCRI11*	2.496	100,00	249.600	0,02083
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	RCRB11	1.500	166,20	249.300	0,02080
GGR COVEPI RENDA FUNDO INVEST IMOB	GGRC11	1.718	140,00	240.520	0,02007
VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO INVEST IMOB - FII	VISC11	2.061	115,74	238.540	0,01991
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	JSRE11	2.200	99,49	218.878	0,01826
FUNDO INVEST IMOB - V2 PROPERTIES	VVPR11	1.988	101,90	202.577	0,01690
HSI MALLS FUNDO INVEST IMOB	HSML11	2.000	94,29	188.580	0,01574
FUNDO INVEST IMOB EDIFICIO ALMIRANTE BARROSO	FAMB11B	101	1.500,00	151.500	0,01264
FUNDO INVEST IMOB OURINVEST RE I	WTSP11	2.727	54,53	148.703	0,01241
HSI ATIVOS FINANCEIROS - FUNDO INVEST IMOB	HSAF11	1.500	94,40	141.600	0,01182
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB - FII	KNCR11	1.596	87,05	138.932	0,01159
BRAZILIAN GRAVEYARD AND DEATH CARE FUNDO INVEST IMOB - FII	CARE11	195.000	0,70	136.500	0,01139
BB PROGRESSIVO II FUNDO INVEST IMOB - FII	BBPO11	1.100	123,93	136.323	0,01138
SANTANDER PAPÉIS IMOBILIÁRIOS CDI FUNDO INVEST IMOB	SADI11	1.600	81,74	130.784	0,01091
HABITAT II - FUNDO INVEST IMOB	HABT11	1.036	121,47	125.843	0,01050
FUNDO INVEST IMOB - VBI CRI	CVBI11	1.000	104,89	104.890	0,00875
XP PROPERTIES FUNDO INVEST IMOB - FII	XPPR11*	1.212	81,72	99.050	0,00827

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

Fundos listados em bolsas de valores	31/12/2020				
	Ticker	Quantidade	Valor da Cota	Valor	%
FUNDO INVEST IMOB - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11*	1.052	88,44	93.038	0,00776
QUASAR AGRO - FUNDO INVEST IMOB	QAGR11	1.000	90,15	90.150	0,00752
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO INVEST IMOB	HGBS11	393	216,13	84.939	0,00709
SANTANDER RENDA DE ALUGUÉIS FUNDO INVEST IMOB - FII	SARE11	800	96,85	77.480	0,00647
FUNDO INVEST IMOB GRAND PLAZA SHOPPING	ABCP11	1.000	74,48	74.480	0,00622
FUNDO INVEST IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	RBVA11	600	118,00	70.800	0,00591
CSHG IMOBILIÁRIO FOF FUNDO INVEST IMOB - FII	HGFF11	729	94,50	68.891	0,00575
CSHG RENDA URBANA - FUNDO INVEST IMOB - FII	HGRU11	500	129,33	64.665	0,00540
FUNDO INVEST IMOB FOF INTEGRAL BREI	IBFF11	700	82,50	57.750	0,00482
FUNDO INVEST IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	800	71,00	56.800	0,00474
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO INVEST IMOB - FII	VGIP11	500	110,52	55.260	0,00461
FUNDO INVEST IMOB RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS	RFOF11	573	88,50	50.711	0,00423
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO INVEST IMOB - FII	PATC11	511	85,50	43.691	0,00365
FUNDO INVEST IMOB GREEN TOWERS	GTWR11	300	111,71	33.513	0,00280
FUNDO INVEST IMOB - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	RECR11	300	111,20	33.360	0,00278
MALLS BRASIL PLURAL FUNDO INVEST IMOB	MALL11	100	105,39	10.539	0,00088
MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII - FUNDO INVEST IMOB	MFII11*	53	132,00	6.996	0,00058
TORDESILHAS EI FUNDO INVEST IMOB	TORD11	321	11,75	3.772	0,00031
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO INVEST IMOB	PLCR11	34	93,50	3.179	0,00027
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO INVEST IMOB - FII	GSFI11	10	3,49	35	0,00000
GENERAL SHOP. ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FI	FIGS11	-	-	-	-
		303.035	6.967	11.983.883	1,000

- No caso das cotas que ainda não estão convertidas para o ticker 11, o valor da cotação atual da carteira é o valor de emissão dessas cotas, enquanto, a cota não é convertida (ticker 11) ela não pode ser negociada no mercado e, por isso, considera-se o valor da cotação atual igual ao valor da emissão.

Posição em 31 de dezembro de 2019:

	Ticker	31/12/2019			
		Quantidade	Valor da Cota	R\$	% (*)
Mérito Desenv. Imobiliário I FII	MFII11	22.500	131.96	2.969.100	0,9760
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários FII	BARI11	500	109.90	54.950	0,0181
General Shop. Ativo e Renda Fundo de Investimento Imobiliário FII	FIGS11	200	89.98	17.996	0,0059
		23.200	331.84	3.042.046	1,0000

(*) Refere-se à representatividade de Cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

4.3. Ações de Companhias Abertas

Posição em 31 de dezembro de 2020:

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

Companhias listadas na bolsa de valores	31/12/2020				
	Ticker	Quantidade	Valor da Cota	R\$	%
LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES SA	LOGG3	30.000	34,21	1.026.300	0,15464
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES SA	CCPR3	55.400	13,70	758.980	0,11436
DIRECIONAL ENGENHARIA SA	DIRR3	41.300	13,09	540.617	0,08146
MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA	MRVE3	18.500	18,95	350.575	0,05282
CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	CYRE3	11.600	29,48	341.968	0,05153
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA	EZTC3	7.900	42,90	338.910	0,05107
IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS SA	IGTA3	9.000	37,15	334.350	0,05038
MULTIPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA	MULT3	14.100	23,53	331.773	0,04999
ALIANSC E SONAE SHOPPING CENTERS SA	ALSO3	11.100	29,17	323.787	0,04879
HELBOR EMPREENDIMENTOS SA	HBOR3	20.000	12,23	244.600	0,03686
TRISUL SA	TRIS3	19.000	12,25	232.750	0,03507
BR PROPERTIES SA	BRPR3	22.500	9,90	222.750	0,03356
BR MALLS PARTICIPAÇÕES SA	BRML3	22.500	9,90	222.750	0,03356
JHSF PARTICIPACOES SA	JHSF3	28.500	7,81	222.585	0,03354
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	EVEN3	18.000	12,02	216.360	0,03260
CONSTRUTORA TENDA SA	TEND3	5.500	30,19	166.045	0,02502
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA SA	CURY3	11.500	10,40	119.600	0,01802
TECNISA SA	TCSA3	11.500	9,99	114.885	0,01731
LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA	LAVV3	12.000	9,19	110.280	0,01662
GAFISA SA	GFSA3	23.000	4,35	100.050	0,01508
MOURA DUBEUX ENGENHARIA SA	MDNE3	8.000	11,60	92.800	0,01398
PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA	PLPL3	12.000	7,60	91.200	0,01374
MELNICK EVEN INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SA	MELK3	9.500	7,69	73.055	0,01101
LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMOVEIS SA	LPSB3	12.000	4,98	59.760	0,00900
		434.400	402	6.636.730	1,000

Posição em 31 de dezembro de 2019:

	Ticker	31/12/2019			
		Quantidade	Valor da ação	R\$	% (*)
Construtora Tenda S/A	TEND3	1.700	30.19	51.323	0,1569
MRV Eng. e Partic. S/A	MRVE3	2.000	21.55	43.100	0,1318
Gafisa S.A.	GFSA3	3.900	8.67	33.813	0,1034
Eztec S.A.	EZTC3	800	51.9	41.520	0,1269
Direcional Engenharia S.A.	DIRR3	2.700	15.00	40.500	0,1238
Cyrela Brazil Realty S.A.	CYRE3	1.300	29.69	38.597	0,1180
Cyrela Commercial Properties S.A.	CCPR3	1.500	25.41	38.115	0,1165
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	ALSO3	800	50.14	40.112	0,1226
		14.700	232.55	327.080	1,000

(*) Refere-se à representatividade de Cotas que o Fundo detém sobre ações de Companhias Abertas.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

5. Taxa de administração 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 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:

- 0,195% ao ano apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Administrador observado o valor mínimo de R\$ 22.500 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- 0,80% apurados da forma acima serão destinados diretamente ao Gestor observado o valor mínimo de R\$ 25.000 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses;
- A taxa máxima de custódia recebida pelos serviços indicados acima a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,005% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo observado o valor mínimo de R\$ 2.500,00 a ser reajustado pelo IGP-M a cada intervalo de doze meses.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de administração totalizou R\$ 33.681 (R\$ 4.884 em 2019) e representou 0,38% (0,15% em 2019) do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 4.490 (R\$ 986 em 2019).

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a taxa de performance totalizou R\$ 306.910 e representou 3,51% do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 306.910.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve apropriação de despesa a título de taxa de performance.

6. Operações em bolsa

	31/12/2020	31/12/2019
Operações em bolsa a pagar	1.547.666	-

Saldo a pagar referente a compra de Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários e ações na B3 nos dias 29 e 30 de dezembro de 2020 com vencimento em janeiro de 2021.

7. Emissão e resgate 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 empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (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 9º da Instrução CVM nº 472 as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Em novembro de 2019 a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo foi encerrada com uma captação de R\$ 2.800.000,00.

Em fevereiro de 2020 a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi aprovada com uma captação de até R\$ 200.000.000,00 sendo que no exercício de 2020 foram integralizadas R\$ 37.716.100,00.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

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 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:

	31/12/2020	31/12/2019
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	1.344.635	578.452
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(89.748)	(8.825)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.254.887	569.627
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	683.085	(550.520)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(190.584)	4.994
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.747.388	24.101
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(306.910)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.440.478	24.101
Resultado distribuído no exercício	1.410.731	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	98%	0%

8.1. Legislação tributária

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

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

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

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

- 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.*

8.1.1. Cotista

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

8.1.2. 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 1.585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário:

- 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 possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas;*
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário 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 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

9.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está representado por 405.161 cotas (28.000 em 2019) com valor patrimonial de R\$ 101,02 (120,34 em 2019) totalizando um valor de R\$ 40.516.100 (2.800.000,00 em 2019).

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

9.2. Rentabilidade do Fundo

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

Data	Valor da Cota	Valor da Cota ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/12/2019	120,34	120,34	-	-
31/01/2020	125,69	125,69	4,44%	4,44%
28/02/2020	117,84	117,84	-6,25%	-2,08%
31/03/2020	90,01	90,01	-23,62%	-25,21%
30/04/2020	97,62	97,62	8,46%	-18,88%
29/05/2020	103,07	103,07	5,57%	-14,36%
30/06/2020	113,37	113,37	10,00%	-5,79%
31/07/2020	95,00	98,50	1,16%	-4,70%
31/08/2020	96,31	97,42	2,54%	-2,28%
30/09/2020	97,95	98,54	2,32%	-0,01%
30/10/2020	97,33	98,79	0,85%	0,84%
30/11/2020	102,93	104,94	7,82%	8,73%
31/12/2020	101,02	102,46	-0,45%	8,24%

10. Demandas judiciais

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

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 31 de dezembro de 2020:

Patrimônio líquido médio	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL
	8.744.730		3.273.892	
Despesas administrativas	(480.934)	-5,500%	(8.825)	-0,27%
Taxa de Administração	(33.681)	-0,385%	(4.884)	-0,15%
Taxa de Performance	(306.910)	-3,510%	-	0,00%
Auditoria e Custódia	(46.750)	-0,535%	-	0,00%
Taxa de Fiscalização ANBIMA	(586)	-0,007%	(3.454)	-0,11%
Taxa de Fiscalização - CVM	(3.289)	-0,038%	-	0,00%
Despesas de Serviços Técnicos	(37.750)	-0,432%	-	0,00%
Despesas de Corretagem	(51.943)	-0,594%	(126)	0,00%
Outras despesas e receitas	(26)	0,000%	(361)	-0,01%

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

12. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

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

13. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplicava 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 e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros a Valor Justo por meio do Resultado (VJR)	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundo de Investimento	-	-	-	-
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	11.983.883	-	-	11.983.883
Ações de Companhias Abertas	6.636.730	-	-	6.636.730
Total do ativo	18.620.613	-	-	18.620.613

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

14. Sensibilidade a taxa de juros

A seguir é apresentado o quadro do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros elaborados de acordo com a instrução CVM nº 475/2008, a fim de demonstrar os ganhos e perdas dos principais ativos financeiros considerando um cenário provável de taxa de juros (Cenário I) com aumento da taxa de juros de 25% (Cenário II) e aumento da taxa de 50% (Cenário III).

Esse estudo tem como cenário provável a taxa do CDI em 4,25% a.a. com base na curva futura de juros desenhada na B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), a taxa média em 31 de dezembro de 2020 é de 4,25% a.a. impactando as aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes sobre a TJLP (SELIC), o cenário considerado provável em 31 de dezembro de 2020 é de 4,25% a.a. conforme BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento.

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta” não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações ou dedutibilidade dos encargos.

Essa análise foi efetuada com base nas diretrizes da Instrução CVM nº 475/08.

Exposição	Risco	Ganho / (perda) potencial	Taxa provável	Cenário Provável - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 25% - CDI/SELIC	Cenário I + deterioração de 50% - CDI/SELIC
18.620.613	CDI	Ganho	4,25%	791.376	593.532	395.688
	Total ativo			791.376	593.532	395.688
				791.376	593.532	395.688

Essa análise de sensibilidade tem como objetivo mensurar o impacto das mudanças nas variáveis de mercado sobre os referidos instrumentos financeiros do Fundo considerando-se todos os demais indicadores de mercado constantes mostrando os possíveis impactos no resultado do Fundo.

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;

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

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

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.397.369/0001-76

(Administrado pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em Reais - R\$)

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;

(vii) 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;

(viii) 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;

(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. 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.

17. Serviços de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 informamos que o Fundo contratou a Pemom Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

A Administração analisou os eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações contábeis e a data de sua divulgação e não identificou outros aspectos que requeiram divulgação consoante a legislação vigente.

Planner Trustee Dist. De Tit. De Val. Mob. Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT CRC 1 SP110330/O-6