

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII – MFII11

Janeiro 2024



Destaques

- ✓ Racional por trás da 9ª Emissão de Cotas do Fundo ([página 3](#))
- ✓ Anexo com relatório trimestral do 4T23 (a partir da [página 6](#))

Comentário do Gestor

Em janeiro, concluímos o processo de diligência do terreno de 1.512,24 m² localizado na Rua **Lussanvira**, bairro Vila Guarani, São Paulo/SP. Com isto, foi desembolsada a primeira parcela de aquisição da área e o Fundo já figura como proprietário do imóvel em sua matrícula. A área será destinada à implantação de um projeto aprovado pelo programa de Habitação de Interesse Social e financiado pelo Minha Casa Minha Vida, com uma previsão de 132 unidades e R\$ 40 milhões de VGV. O projeto será mais uma obra desenvolvida pela Mérito Realty e lançado sob a marca **Livus**.

Também neste mês, foi divulgado um vídeo com imagens atuais de todas os empreendimentos em obras da carteira do Fundo. O vídeo pode ser acessado neste [link](#).

Os dividendos divulgados no 1T24 totalizaram o valor de R\$ 3,62 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,62	1,20	31/01/2024	16/02/2024
	1,21	29/02/2024	14/03/2024
	1,21	28/03/2023	12/04/2024

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,21

Número de Cotistas
30.601

Rentabilidade Mês
1,14%

Rentabilidade 2024
1,14%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 495.811.272,96

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 112,00

Cotas Emitidas
4.426.834

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

Ticker na B3:
MFII11

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Mar-2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

9ª Emissão de Cotas

No dia 9 de fevereiro, foi publicado o [Edital de Convocação](#) para a AGE de deliberação sobre a aprovação da **9ª Emissão de Cotas** com um Volume Total de **R\$ 161.200.000,00** (já incluídos os custos de distribuição).

Atualmente, há um *pipeline* de cinco terrenos em fase avançada de negociação que, juntos, representariam aproximadamente **R\$ 550 milhões a mais de VGV** em *landbank* para o Fundo. Todos estes ativos estão localizados em São Paulo/SP, e se enquadram para aprovação pelo programa de Habitação de Interesse Social e para financiamento com recursos do FGTS pelo Minha Casa Minha Vida. Além disto, temos também quatro empreendimentos em análise com nossos parceiros para desenvolvimento em conjunto, totalizando mais de **R\$ 500 milhões de VGV** para breve lançamento.

Conforme pontuamos em nosso relatório trimestral de fechamento de ano (anexo a este relatório), o ano de 2024 começa com um clima de otimismo impulsionado pelas sequências de cortes na Selic, e este otimismo atinge o mercado imobiliário em especial. Divulgado pelo IBRE da FGV, o índice de confiança da construção civil fechou o ano acima dos índices de confiança de serviços, do consumidor e da indústria. Em janeiro, o índice se manteve estável mas, conforme *press release* do instituto, “a confiança das empresas de Edificações Residenciais avançou impulsionada especialmente pelas perspectivas com a demanda”. O momento, portanto, é propício para novos investimentos não só pela expectativa de maior demanda para lançamentos no curto e médio prazo, como também pelo fato de que muitos terrenos ainda estão precificados de acordo com um mercado menos aquecido.

Do lado do financiamento imobiliário, 2023 foi o melhor ano para financiamentos com recursos do FGTS. Estes financiamentos são impulsionados pelos programas de moradia popular, segmento em que o Fundo possui alocação expressiva em sua carteira, e o cenário positivo só tende a melhorar em meio aos cortes de juros. A junção da maior demanda por imóveis com a maior disponibilidade de crédito imobiliário, especialmente no segmento de padrão econômico, favorece fortemente os novos investimentos em negociação que se enquadram no Minha Casa Minha Vida.

Vale ressaltar que os ativos que entrariam em carteira com o sucesso da nova emissão **não impactam a distribuição de rendimentos para os atuais cotistas** de acordo com nossas projeções. Estes investimentos se incorporariam à carteira com uma rentabilidade esperada que permitiria **manter o patamar atual de em torno de R\$ 1,20 por cota**, que foi divulgado no fechamento de janeiro.

Rentabilidade

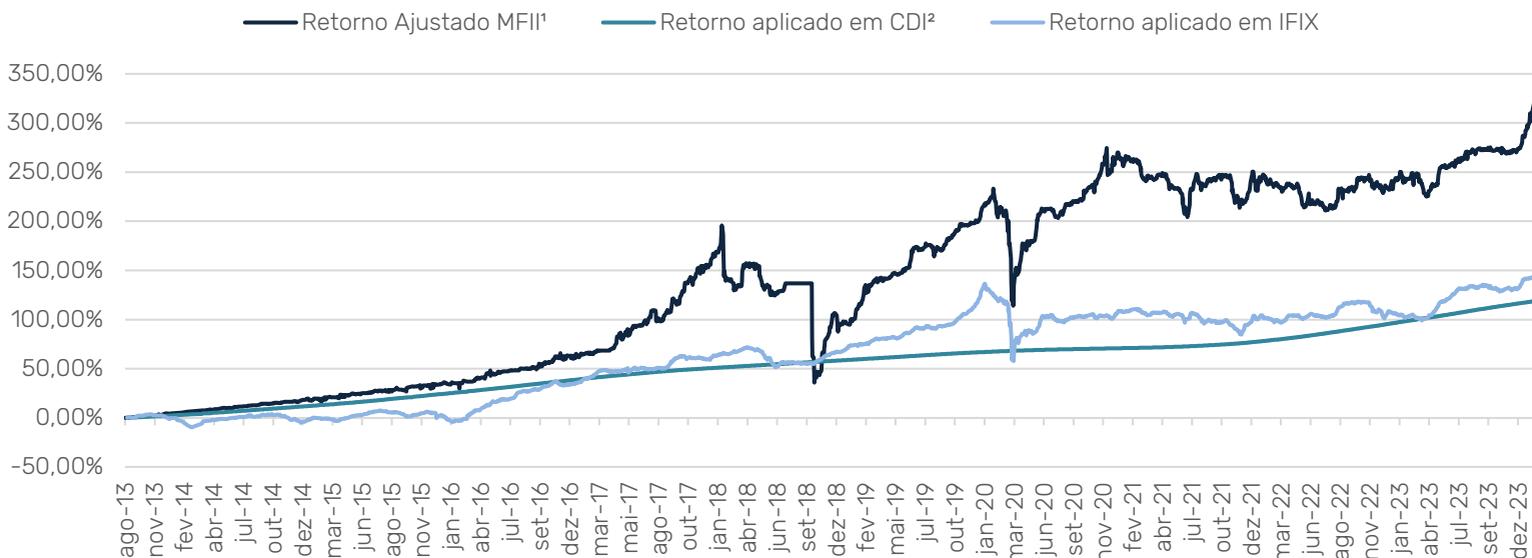
	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	1,20	1,20	13,17	39,76	136,10
Rentabilidade ²	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,07%	1,04%	1,14%	1,14%	13,33%	45,96%	283,44%
% CDI líquido de IR ³	134%	106%	134%	110%	116%	112%	106%	119%	127%	137%	130%	147%	147%	122%	153%	169,05%

¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

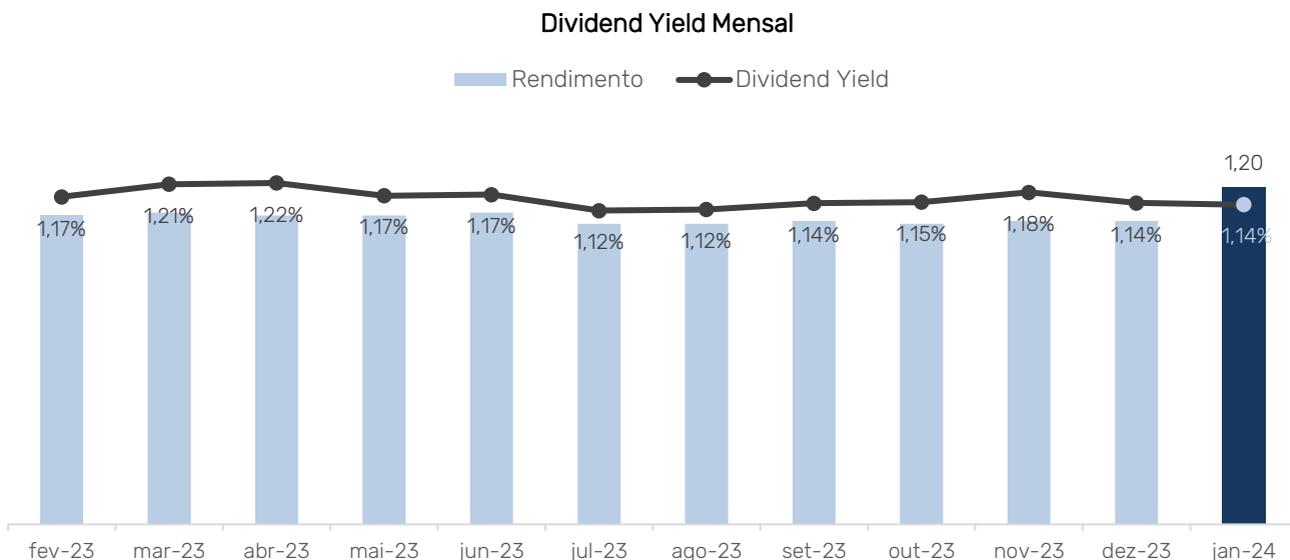
* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

Tabela de retorno total	jan/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	11,70%	11,70%	23,48%	18,41%	332,28%
IFIX ⁴	0,67%	0,67%	18,16%	15,77%	142,44%
CDI líquido de IR ³	0,82%	0,82%	10,84%	28,00%	118,96%

³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. ⁴ Negociado na B3. ⁵ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos



¹ Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. ² Para o CDI líquido de IR foi considerado a alíquota de 15%



Conheça Nossos Fundos

	MFII	MFAI	MFCR
Início do Fundo	Mar-2013	Nov-2019	Ago-2022
Classificação	Desenvolvimento	Fundo de Fundos	Recebíveis
Público Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Taxa de Administração	2% a.a sobre o PL a mercado	1% a.a sobre o PL	1,2% a.a sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI
PL do Fundo (R\$)	495,81	28,41	2,83
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	112,00	72,99	27,98
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	105,40	64,02	28,99
P/PV	0,94	0,88	1,04
Ágio/Deságio	-6%	-12%	1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,20	0,57	0,29
Yield Anualizado (12 meses)	12,51%	9,23%	13,70%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 4T23

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

4T2023

Destaques

- ✓ Novas seções “Desempenho Histórico” e “Visão do Cotista” ([página 3](#))
- ✓ Rendimentos para 1T2024 ([página 5](#))
- ✓ Aquisição de terreno em São Paulo/SP e aprovação dos projetos nas Avenidas Paes de Barros e Adélia Chohfi, também em São Paulo. ([página 6](#)).

Comentário do Gestor

O ano de 2023 se encerra com um cenário de maior otimismo não só para a indústria de fundos imobiliários, mas para o mercado imobiliário como um todo. Tanto no âmbito internacional quanto no doméstico, a inflação – principal fonte de preocupação do início do ano – mostra sinais de alívio e os bancos centrais já adotaram posturas mais amenas diante desta mudança. Nos EUA, o Fed mantém os juros por ora mas já sinalizou possíveis cortes para 2024, enquanto no Brasil o ciclo de cortes já se iniciou e deve continuar até o final do ano. Com a redução dos juros e melhora da economia, o benefício para os fundos imobiliários é duplo – tanto como um instrumento de renda variável como um veículo de investimento no mercado imobiliário.

Na carteira do MFII, o trimestre trouxe importantes avanços nos esforços de legalização e aprovação dos nossos projetos. Nos últimos meses, tivemos a emissão do Alvará de Aprovação para os empreendimentos localizados nas Avenidas **Paes de Barros** e **Adélia Chohfi**, ambos em São Paulo/SP, nos bairros da Mooca e São Mateus, respectivamente. Estes ativos, cujos investimentos ocorreram na mesma época, acabam de completar um ano na carteira do Fundo e, portanto, tiveram seus projetos aprovados dentro do cronograma previsto em viabilidade.

Passando para as novidades na carteira, em outubro o Fundo assinou contrato para aquisição de um terreno de 1.500,00 m² no bairro de Americanópolis, em São Paulo/SP. Caso o investimento se concretize após a conclusão das diligências, a área será destinada a mais um projeto MCMV incorporado pela Mérito Realty e comercializado sob a marca **Livus**.

Principais Destaques

Rendimento (2023)
R\$ 13,07

Número de Cotistas
30.433

Rentabilidade 2023
13,26%

Rentabilidade 12M
13,26%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 501.857.043,22

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 113,37

Cotas Emitidas
4.426.834

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

Ticker na B3:
MFII11

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Mar-2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

Desempenho Histórico

Desde seu início em 2013, há **mais de 10 anos**, os rendimentos distribuídos para os cotistas do MFII:

Superaram o **CDI** em **100% dos meses** ²



¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

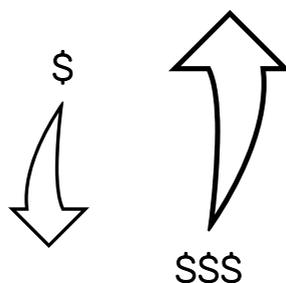
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R\$ 469 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 267 milhões
(R\$ 139/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,06 bilhões
(R\$ 240/cota) ^{1 2}

¹ Considerando o valor de R\$ 100/cota da primeira oferta de cotas do Fundo. ² Estudo de viabilidade completo na página 12.

Rentabilidade

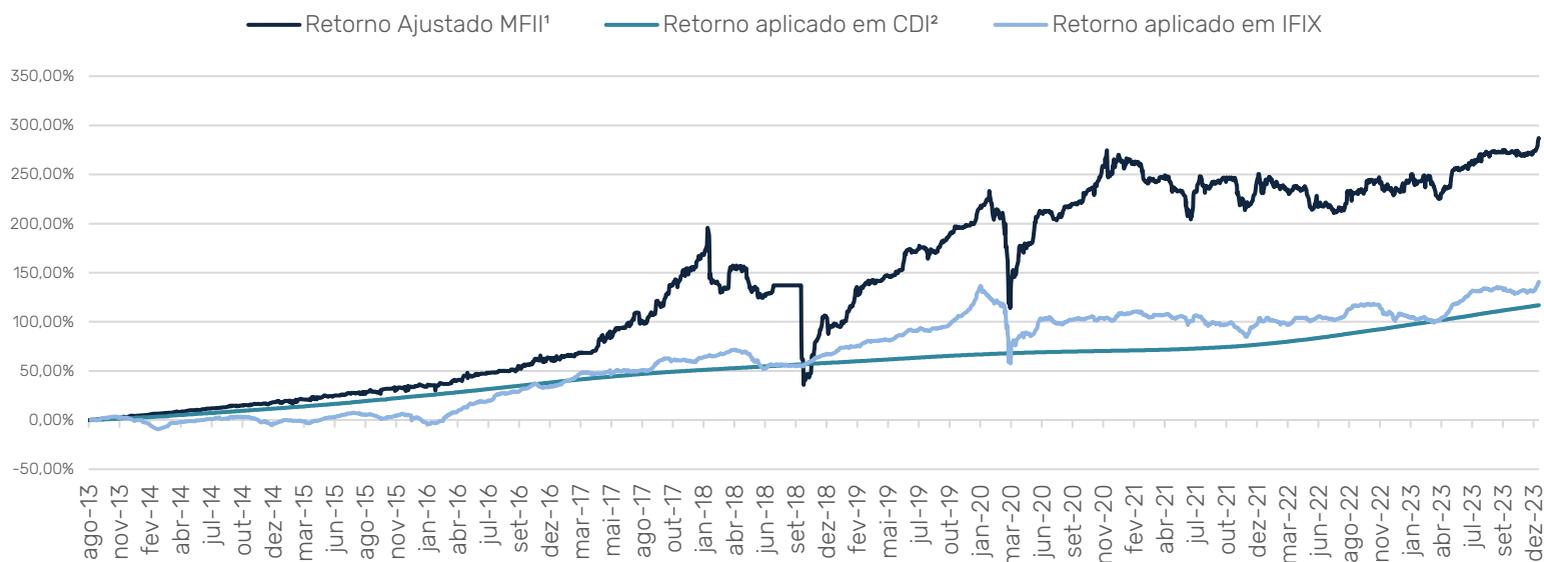
	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	13,07	13,07	39,57	134,90
Rentabilidade ²	1,05%	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,07%	1,04%	13,26%	13,26%	45,80%	279,21%
% CDI líquido de IR ³	110%	134%	106%	134%	110%	116%	112%	106%	119%	127%	137%	136%	119%	119%	157%	169,23%

¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

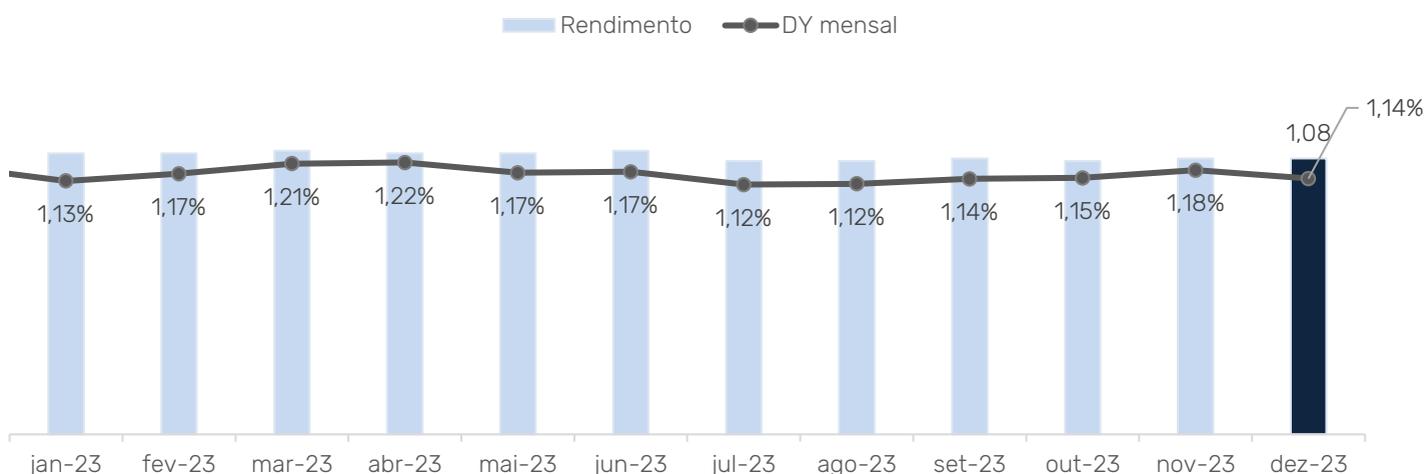
Tabela de retorno total	dez/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	4,53%	16,08%	16,08%	4,61%	287,00%
IFIX ⁴	4,25%	15,50%	15,50%	15,37%	140,83%
CDI líquido de IR ³	0,76%	10,99%	10,99%	27,12%	116,95%

³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. ⁴ Negociado na B3. ⁵ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos



¹ Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. ² Para o CDI líquido de IR foi considerado a alíquota de 15%

Dividend Yield Mensal



Demonstrativos

Regime Caixa

Resultado MFII*	4T22	1T23	2T23	3T23
1. Total de Receitas	13.734.218	12.005.324	20.632.466	15.936.737
1.1 Ativos Imobiliários	6.939.647	10.792.612	20.599.979	15.877.236
1.2 Aplicações Financeiras	6.794.571	1.212.712	32.487	59.501
2. Total de Despesas	-1.871.527	-3.125.099	-1.906.779	-2.075.856
2.1 Taxa de Administração	-1.926.221	-1.902.889	-1.888.661	-2.034.428
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-1.208.411	-	-
2.4 Taxas e Impostos	-1.930	-13.360	-47.488	-264
2.5 Outras Despesas ²	56.624	-439	29.371	-41.164
3. Resultado - Caixa	11.862.691	8.880.226	18.725.688	13.860.881
4. Rendimento Total	13.850.646	13.858.658	13.718.658	14.162.968
4.1 Rendimento/Cota	3,34	3,34	3,22	3,23

*Resultado não auditado. Informações retiradas do Informe Trimestral.

¹ A Taxa de Performance é apurada mensalmente e paga de forma anual em janeiro.

² Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

Na tabela acima, é apresentado o resultado trimestral do Fundo, em regime caixa. A linha "1. Total de Receitas" é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, despesas obrigatórias e outros gastos não recorrentes.

1º Trimestre 2024

Os dividendos divulgados no 1T24 totalizaram o valor de R\$ 3,62 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,20	31/01/2024	16/02/2024
3,62	1,21	29/02/2024
1,21	28/03/2024	12/04/2024

Destaques do Trimestre

OUTUBRO

O Fundo assinou contrato para aquisição de mais uma área, localizada na cidade de São Paulo/SP, destinada à implantação de um empreendimento multifamiliar residencial vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, e financiado pelo MCMV. A área, de 1.500,00 m², está localizada na Rua Hermano da Silva, bairro de Americanópolis, e os estudos de implantação realizados no local preveem um potencial de 151 apartamentos e um VGV de aproximadamente R\$ 38 milhões. O terreno será adquirido em dinheiro e pago em duas parcelas – a primeira após a conclusão da *due diligence* e a segunda após a emissão do Alvará de Aprovação pela Prefeitura. O projeto será incorporado pela Mérito Realty e comercializado utilizando a marca **Livus**.

NOVEMBRO

Tivemos o deferimento do Alvará de Aprovação para o projeto localizado na Avenida **Paes de Barros**, bairro da Mooca, São Paulo/SP. A aprovação está dentro do cronograma previsto em nossos estudos de viabilidade realizados no momento do investimento – o ativo acaba de completar um ano na carteira do Fundo.

O projeto, aprovado no âmbito do programa de Habitação de Mercado Popular da Prefeitura de São Paulo, contará com 139 unidades voltadas para o público de média renda, além de 36 unidades não residenciais e uma área vendável comercial no térreo. O Valor Geral de Vendas previsto é de aproximadamente R\$ 67 milhões.

DEZEMBRO

No mês de dezembro, tivemos o deferimento do Alvará de Aprovação para o projeto localizado na Avenida **Adélia Chohfi**, bairro de São Mateus, São Paulo/SP.

O projeto foi aprovado no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo e contará com 268 unidades elegíveis para financiamento através do Minha Casa Minha Vida. O Valor Geral de Vendas previsto é de aproximadamente R\$ 60 milhões.

Carteira MFII

Resumo

A carteira do MFII possui ativos em oito estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

A distribuição do capital entre projetos em fase de pré-lançamento, em obras e concluídos faz parte da estratégia elaborada de forma a equilibrar as entradas e saídas de caixa do Fundo ao longo do tempo.



- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 950 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 31 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 11 concluídos
 - ✓ 11 em obras
 - ✓ 8 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

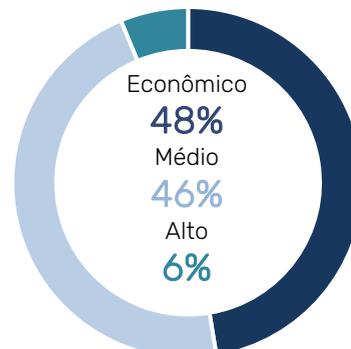
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

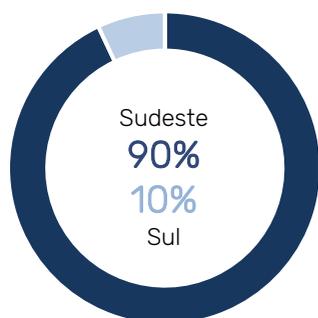
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 765,2 milhões de VGV Não Lançado

3.503 de unidades previstas

424.031 m² de área vendável

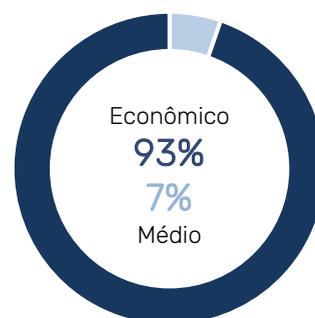
VGV Por Padrão de Empreendimento



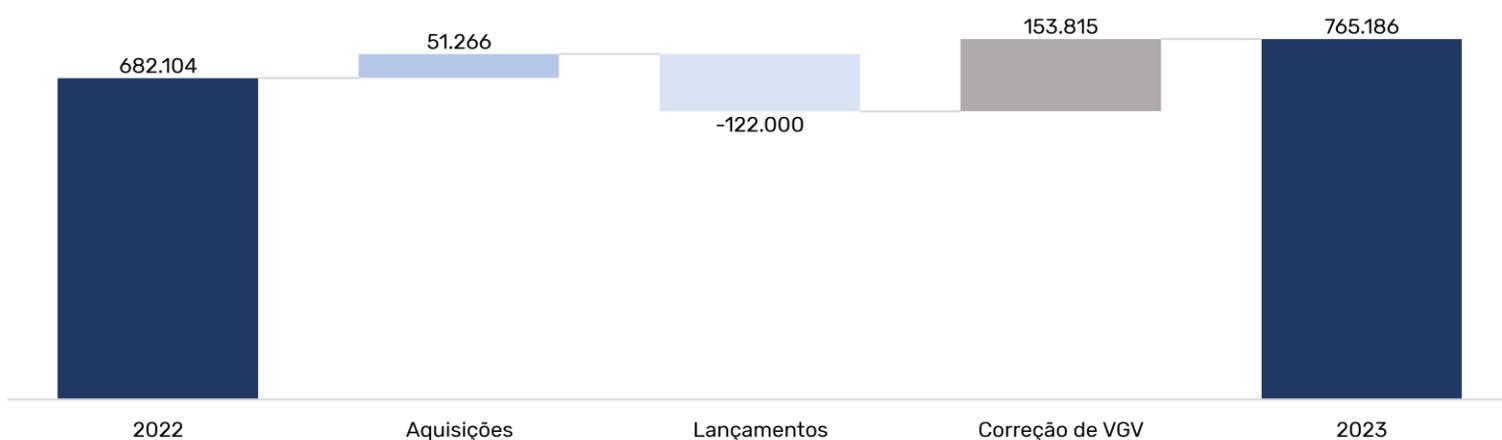
VGV Por Região



VGV Por Tipo de Empreendimento



Evolução do Landbank (R\$ mil)



Modalidades de Financiamento

Visando trazer mais informação em relação aos empreendimentos do fundo, trouxemos uma explicação sobre as modalidades de financiamento imobiliário contratadas pelos mutuários dos empreendimentos na carteira do Fundo. Em casos de ativos de urbanização, o financiamento ocorre direto com a loteadora. Já para incorporações residenciais, pode ser feito através do programa Minha Casa Minha Vida, pelo Financiamento SBPE ou até mesmo pela própria incorporadora, conforme explicações abaixo:

Minha Casa Minha Vida (MCMV)

O Minha Casa Minha Vida (MCMV) é um programa de financiamento habitacional do Governo Federal que tem como objetivo facilitar o acesso a moradia por meio de taxas de juros mais baixas e subsídios aos compradores.

No mês de junho, o Conselho Curador do FGTS aprovou importantes mudanças no programa. Entre elas, a principal foi um aumento significativo no teto do valor dos imóveis elegíveis para financiamento pelo programa. Antes em R\$ 264 mil, o limite para a Faixa 3 do MCMV passou para imóveis de até R\$ 350 mil. Além disso, as condições foram facilitadas com a redução de juros e o aumento do valor máximo de subsídio. A medida foi comemorada no setor imobiliário como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

O programa continua contando com uma divisão em três grupos de renda, sendo eles: grupo 1, de até 2,64 mil reais; grupo 2, de 2,64 mil a 4,4 mil reais e grupo 3, de 4,4 mil a 8 mil reais. As taxas de juros atualmente podem variar de 4% a 8,16%, de acordo a faixa de renda da família e da localização do projeto. O *funding* para o programa origina-se do FGTS, e o valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 350 mil.

O MFII possui **11** empreendimentos enquadrados nos grupos 2 e 3.

SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo)

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento oferecida pelos bancos, com recursos provenientes da poupança. As solicitações de financiamento podem ser feitas em qualquer banco e as condições oferecidas variam de acordo com o rating de crédito do mutuário.

Atualmente o fundo possui **6** empreendimentos nesta modalidade.

Financiamento direto com a incorporadora/loteadora

Nessa modalidade, as vendas são feitas a prazo direto com a incorporadora/loteadora. No momento, contamos com **13** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 20.

Carteira de Recebíveis MFII – por tipo de empreendimento



Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados (realizados e estimados).

Fluxo Ativos	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Ativos desinvestidos	36,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36,772
MaxHaus Santos	6,27	-0,07	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,622
Campo Verde	2,86	2,16	1,69	1,91	2,14	1,88	1,48	1,24	1,18	1,22	4,26	22,021
Terras da Estância	3,09	8,82	5,84	5,60	6,02	6,14	6,23	6,27	6,39	6,57	22,18	83,151
Dona Amélia	-6,26	-0,16	2,25	0,00	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,676
Golden Boituva	-6,11	0,34	1,08	4,66	5,84	2,25	3,16	0,00	0,00	0,00	0,00	11,215
Jardins de Tarsila	-5,70	-2,94	-5,33	6,21	6,20	9,06	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-7,83	-0,22	-0,50	5,96	6,61	11,43	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16,752
Damha Fit Uberaba	4,87	-6,27	-0,57	1,74	6,28	7,74	10,22	9,33	8,39	8,58	32,93	83,238
Luares (6 Projetos)	15,27	15,14	8,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,776
Lauro de Freitas	-3,07	-5,75	11,37	6,77	0,79	0,43	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	10,617
Luar de Rio Largo	-4,02	-2,56	1,23	2,35	2,48	2,64	2,78	2,94	3,10	3,25	3,17	17,363
Luar do Parque	-13,62	10,74	21,11	6,79	3,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,437
Av Corifeu (Butantã)	-4,17	-2,00	3,72	8,00	9,66	10,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,869
Vilas do Rio	-6,11	-1,32	-1,28	2,16	2,47	2,55	2,69	2,81	2,94	3,10	19,70	29,717
Barena	-1,05	-4,89	4,53	8,54	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,546
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-5,10	-0,72	0,05	1,47	3,47	9,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,605
Luar do Arraial	-8,21	2,40	8,85	3,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,068
Vila Carmosina	-1,74	-0,02	-2,74	-1,34	-17,91	7,87	0,00	0,84	2,92	50,66	0,00	38,547
Luar das Oliveiras	-0,95	-3,47	-0,63	10,34	0,07	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,377
Reserva da Ilha	-14,25	-7,86	-4,83	10,96	16,04	9,88	9,64	9,30	6,53	2,28	0,00	37,692
Adélia Chohfi	-6,30	-0,36	1,31	0,49	1,99	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,249
Paes de Barros	-4,67	-0,37	-1,33	-5,00	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,495
Vila Sônia	0,00	-6,94	-0,47	-3,78	3,08	16,14	2,63	0,00	0,00	0,00	0,00	10,674
Consórcio Cortel SP	-95,85	-2,08	17,74	18,17	23,46	25,03	29,08	30,45	30,18	30,54	307,04	413,756
Em fechamento	0,00	-0,06	-5,16	-3,66	-12,60	3,09	16,64	0,00	39,33	0,00	0,00	37,578
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Mérito Realty	-3,15	-8,69	-6,66	-3,69	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-68,823

Total Fluxo Ativos	-133,63	-17,13	61,07	79,49	66,32	183,50	98,54	58,13	99,82	105,37	382,63	984,09
Investimentos	-415,70	-56,74	-29,49	-25,69	-37,17	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-604,76
Recebimentos	282,07	39,61	90,56	105,17	103,49	190,16	105,20	64,79	106,48	112,03	389,29	1.588,85

Fluxo Fundo	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	67,55	14,94	9,72	18,54	7,56	109,92	125,41	107,75	130,68	160,70	0,00
Fluxo dos Ativos	-133,63	-17,13	61,07	79,49	66,32	183,50	98,54	58,13	99,82	105,37	382,63	984,09
Receitas do Fundo	36,51	2,85	0,25	0,02	0,22	0,38	0,13	8,90	8,45	10,60	10,52	78,83
Despesas do Fundo	-71,38	-9,15	-8,69	-11,68	-13,02	-13,74	-13,72	-14,12	-14,20	-14,14	-19,67	-203,51
Integralização Cotas	442,85	26,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	468,89
Fluxo aos Cotistas	-206,80	-55,22	-57,86	-59,01	-64,50	-67,77	-69,46	-70,56	-71,14	-71,80	-534,18	-1.328,30
Saldo Caixa - Final	67,55	14,94	9,72	18,54	7,56	109,92	125,41	107,75	130,68	160,70	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	125,60	13,06	13,08	13,38	14,66	15,36	15,72	15,96	16,08	16,24	119,31	378,45

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 4T23

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,4%	Iracemópolis – SP	Concluído	100%	92%	16,9%	22.021
Urbanização	Terras da Estância	13,0%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	18,9%	83.151
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,7%	7.622
Urbanização	Luar de Lagarto	0,2%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Estância	0,3%	Estância – SE	Concluído	100%	87%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Camaçari	0,5%	Camaçari – BA	Concluído	100%	92%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,3%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	98%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Canaã	0,3%	Caruarú – PE	Concluído	100%	88%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar do Campestre	0,5%	Patos – PB	Concluído	100%	97%	21,3% ¹	38.776 ¹
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	3,1%	Recife – PE	Concluído	100%	86%	24,6%	6.068
Urbanização	Luar de Rio Largo	6,5%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	23,1%	17.363
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,0%	Boituva – SP	Obras	70%	81%	10,5%	11.215
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,4%	Recife – PE	Obras	50%	72%	43,4%	28.437
Urbanização	Vilas do Rio	2,2%	Campinas – SP	Obras	71%	45%	21,5%	29.717
Urbanização	Reserva da Ilha	5,1%	Sertaneja – PR	Obras	24%	3%	22,3%	37.692
Urbanização	Damha Fit I	6,8%	Uberaba – MG	Obras	90%	99%	30,1%	27.423
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,8%	Recife – PE	Obras	44%	37%	32,3%	5.377
Incorporação Residencial	Barena	1,3%	São Paulo – SP	Obras	34%	49%	51,3%	7.546
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,7%	Campinas – SP	Obras	6%	0%	17,0%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,9%	São Paulo – SP	Obras	23%	52%	27,9%	10.617
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,9%	São Paulo – SP	Obras	1%	6%	44,3%	25.869
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,2%	São Paulo – SP	Obras	1%	7%	19,0%	8.605
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	20.676
Incorporação Residencial	Descampado	1,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,3%	16.752
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,4%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	21,3%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,5%	38.547
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,5%	9.249
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	22,2%	12.495
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,0%	10.674
Urbanização	Damha Fit II	0,0%	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	58,9%	57.019
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	22,2%	São Paulo – SP	-	-	-	25,0%	413.756

¹ Operação única com os seis projetos: Luar de Lagarto, Luar de Estância, Luar de Camaçari, Luar de Arapiraca II, Luar de Canaã e Luar do Campestre.

² Consolidado no percentual do Damha Fit I.

Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 51.188.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 69.524 m ²	

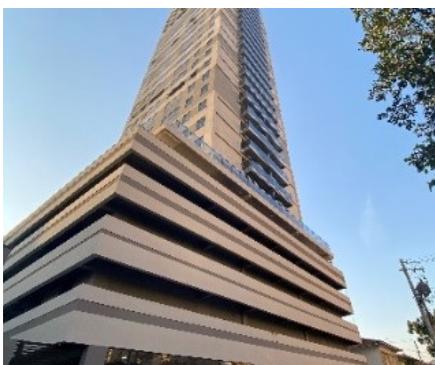
Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Iracemápolis, estado de São Paulo. O Residencial Campo Verde é composto por 382 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 10 quadras.



Terras da Estância

Localização: Paulínia - SP	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 328.998.161,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 267.998 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Paulínia, estado de São Paulo. O Terras da Estância é composto por 1.272 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 34 quadras.



MaxHaus Santos

Localização: Santos - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 55.200.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 7.477 m ²	

Projeto de médio padrão situado na cidade de Santos, estado de São Paulo. O edifício é composto por subsolo, térreo, três pavimentos de garagem, um pavimento com área de lazer, ático, equipamentos sociais de uso comum e uma torre contendo 23 pavimentos.



Luar de Lagarto

Localização: Lagarto - SE	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 42.400.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 142.004 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Lagarto, estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.

Detalhamento dos Ativos



Luar de Estância

Localização: Estância – SE	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 32.500.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 133.988 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Estância, estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.



Luar de Camaçari

Localização: Camaçari – BA	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 54.900.000	Estágio: Concluído
Área vendável: 161.278 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Camaçari, estado da Bahia. O Luar de Camaçari tem 869 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar de Arapiraca II

Localização: Arapiraca – AL	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 33.500.494,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 105.982 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Arapiraca, no estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.



Luar de Canaã

Localização: Caruaru – PE	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 53.158.021,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 107.851 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Caruaru, no estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.

Detalhamento dos Ativos



Luar do Campestre

Localização: Patos - PB	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 69.652.788,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 260.615 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Patos, no estado da Paraíba. O Luar do Campestre tem 789 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar do Arraial

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 28.326.677,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 3.806 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O Luar do Arraial terá uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 89.588.757,00	Estágio: Obras
Área vendável: 12.177 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 276 unidades habitacionais.



Vilas do Rio

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 44.304.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 67.386 m ²	

Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento está aprovado perante os órgãos públicos, registrado em cartório de imóveis e já foi lançado.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 86.965.760,00	Estágio: Obras
Área vendável: 41.312 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Boituva, estado de São Paulo. O Golden Boituva terá 644 casas. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar de Rio Largo

Localização: Rio Largo - AL	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 55.056.573,00	Estágio: Obras
Área vendável: 102.101 m ²	

Loteamento de padrão econômico situado no município de Rio Largo, estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo será composto por 660 lotes. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.



Luar do Parque

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 160.190.033,28	Estágio: Obras
Área vendável: 27.914 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O Luar do Parque terá 480 apartamentos, divididos em cinco torres. O projeto já foi aprovado na Prefeitura municipal e as obras foram iniciadas no final de 2019.



Barena

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 37.125.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 7.012 m ²	

A área, localizada no bairro Vila Silva Teles, na Zona Leste da cidade de São Paulo, será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com 165 unidades.

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 42.266.250,00	Estágio: Obras
Área vendável: 8.287,5 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 171 unidades habitacionais.



Reserva da Ilha

Localização: Sertaneja – PR	Padrão: Alto
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$219.000.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 439.564 m ²	

Empreendimento de alto padrão situado no município de Sertaneja, estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 473 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGv de mais de R\$ 200 milhões.



Damha Fit I e II

Localização: Uberaba – MG	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 153.636.890,00	Estágio: Obras
Área vendável: 273.471,96 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gérias. O Damha Fit terá duas fases, sendo a fase I com 358 lotes e fase 2 com mais de 600 lotes.



Luar das Oliveiras

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$27.086.425,00	Estágio: Obras
Área vendável: 4.288 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto será composto por 128 unidades e está em fase inicial de obras.

Detalhamento dos Ativos



Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 120.510.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 23.760,71 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo.



Paes de Barros

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 66.712.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 6.762 m ²	

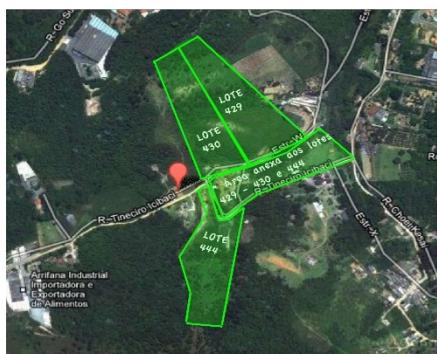
O projeto de médio padrão está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 167 unidades residenciais.



Jabaquara

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 50.586.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.600 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, no bairro Jabaquara. O estudo preliminar de implantação realizado no local prevê um empreendimento vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, com aproximadamente 220 unidades.



Vila Carmosina

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 178.512.444,00	Estágio: Landbank
Área vendável: a definir	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Vila Carmosina.

Detalhamento dos Ativos



Residencial Dona Amélia

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 143.126.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 50.087 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.



Descampado

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 88.200.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação) e terá aproximadamente dois lotes comerciais (projeto em aprovação).



Adelia Chofi

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 60.085.600,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 10.184 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 213 unidades habitacionais, totalizando um VGv de mais de R\$ 45 milhões.



Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 74.925.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 20.250 m ²	

Projeto de padrão econômico na cidade de Ponta Grossa, no estado da Paraná. O estudo de implantação prevê a implantação de 450 unidades residenciais.

Detalhamento dos Ativos



Vila Sônia

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VG: R\$ 54.212.564,00	Estágio: Landbank
Área vendável: a definir	

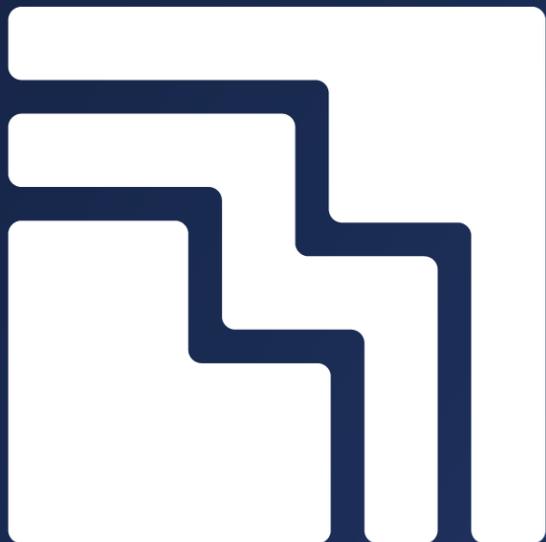
Área de 1.226,80 m² na Vila Sônia, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 155 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 51 milhões.



Consórcio Cortel

Localização: São Paulo - SP

Participação de 35% na SPE Consórcio Cortel SP S.A., que recentemente arrematou o Bloco 2 da concessão dos serviços cemiteriais que envolvem a gestão, operação, revitalização e prestação de serviços funerários na cidade de São Paulo pelo prazo de 25 anos. O Bloco 2 é composto por 5 cemitérios, sendo eles: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII -
MFIII1

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII - MFII11



Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Mérito, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer Produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo – SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com