



MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
MENSAL

Comentário do Gestor

Em setembro, foram assinados os primeiros contratos de financiamento bancário entre a Caixa Econômica Federal e os compradores do projeto Livus São Mateus, localizado na Av. Adélia Chohfi, em São Paulo/SP. Com os contratos assinados, o Fundo já começará a receber o repasse dos valores de financiamento das unidades ao longo do andamento da obra. As obras do projeto, por sua vez, também foram iniciadas neste mês.

O Livus São Mateus é um dos mais recentes lançamentos MCMV feitos pela Mérito Realty. O início da comercialização dos 252 apartamentos do projeto foram um grande sucesso, com quase todas as unidades vendidas nestes primeiros 6 meses de vendas.

Os dividendos divulgados para o 3T24 totalizaram o valor de R\$ 3,55 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,55	1,18	31/07/2024	14/08/2024
	1,18	30/08/2024	13/09/2024
	1,19	30/09/2024	14/10/2024

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,19

Número de Cotistas
32.843

Rentabilidade Mês
1,14%

Rentabilidade 2024
10,84%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 559.687.857,86

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 107,37

Cotas Emitidas
5.212.395

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

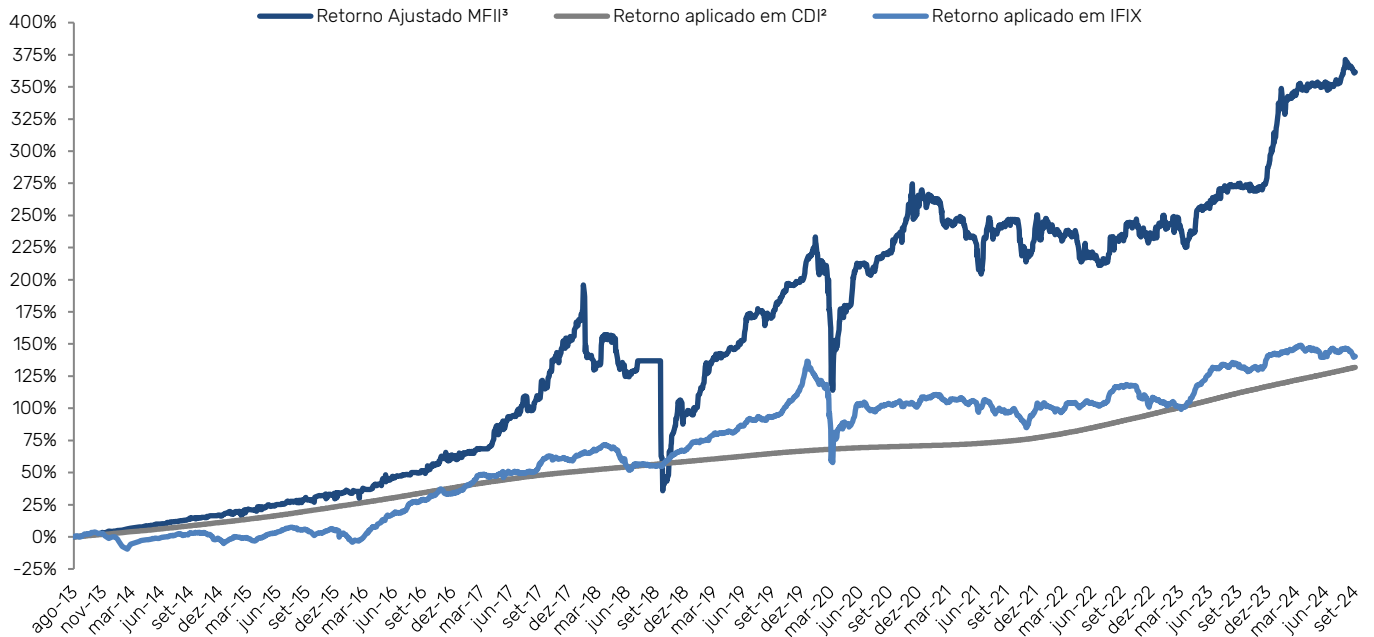
Rentabilidade

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,07	1,08	1,08	1,20	1,21	1,21	1,21	1,20	1,20	1,18	1,18	1,19	10,78	14,01	41,04	145,68
Rentabilidade ²	1,02%	1,03%	1,04%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%	1,15%	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	10,84%	14,31%	47,73%	320,18%
% CDI líquido de IR ³	127%	133%	136%	147%	170%	164%	154%	162%	172%	172%	154%	161%	158%	151%	137%	168%

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%.

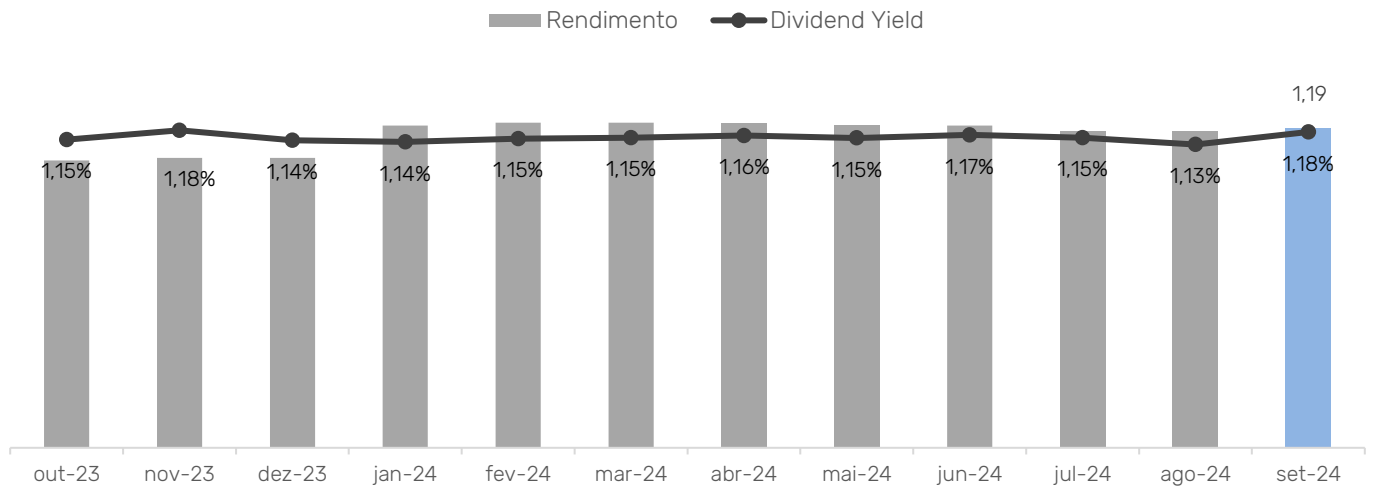
Tabela de retorno total	set/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-2,07%	19,27%	23,41%	33,01%	361,59%
IFIX ⁴	-2,58%	-0,16%	2,69%	21,74%	140,43%
CDI líquido de IR ³	0,71%	6,75%	9,32%	32,88%	131,84%

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 considerada a alíquota de 15%

Dividend Yield Mensal



Conheça Nossos Fundos

	MFII	MFCR
Início do Fundo	Mar-2013	Ago-2022
Classificação	Desenvolvimento	Recebíveis
Público Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Taxa de Administração	2% a.a sobre o PL a mercado	1,2% a.a sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI
PL do Fundo (R\$)	559,69	2,75
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	107,38	27,21
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	101,18	25,25
P/VP	0,94	0,93
Ágio/Deságio	-6%	-7%
Dividendo Mensal (R\$)	1,19	0,32
Yield Anualizado (12 meses)	13,85%	13,66%



www.merito.inc



@meritoinc



meritoinc



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 2T24



MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O trimestre encerrado em junho de 2024 trouxe acontecimentos importantes para alguns de nossos projetos em andamento. Em Recife/PE, foi entregue em abril a primeira fase do empreendimento **Luar do Parque**. Foram 192 apartamentos entregues, dentro do prazo, de um total de 480. Em São Paulo/SP, tivemos novidades nos projetos das Avenidas **Paes de Barros** e **Adélia Chohfi**, que foram aprovados recentemente pela Prefeitura da cidade. O projeto da Av. **Adélia Chohfi**, lançado no final do trimestre passado, foi o destaque de vendas deste trimestre após passar por uma forte aceleração da velocidade de vendas em maio, que se manteve até o final de junho. O empreendimento da Av. **Paes de Barros** teve o início de suas vendas em junho e nossa equipe acompanhará a evolução nos próximos meses em relação às nossas projeções.

Quanto às mudanças na composição de nossa carteira, este trimestre trouxe o final do investimento em seis ativos. Os loteamentos Luar de Lagarto, Luar de Estância, Luar de Camaçari, Luar de Arapiraca II, Luar de Canaã e Luar do Campestre fizeram parte de uma operação que teve seu início em novembro de 2017, e foi encerrada em junho deste ano com uma TIR de 21,3% a.a. e um retorno de 84,4% sobre o capital investido. Além disto, em abril, foi finalizado o processo de diligência para o terreno de 8.625 m² localizado no bairro Jardim **Jaraguá**. Nossos estudos preveem o desenvolvimento de mais de 800 apartamentos elegíveis para o MCMV no local, totalizando um VGV de quase R\$ 200 milhões.

Principais Destaques

Rendimento (2024)
R\$ 7,23

Número de Cotistas
31.504

Rentabilidade 2024
7,14%

Rentabilidade 12M
13,93%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 569.232.409,26

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 109,21

Cotas Emitidas
5.212.395

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

O MFII superou ¹ o seu benchmark, o **CDI Líquido de IR ²**, em **todos os meses** desde seu início em 2013, há **mais de 10 anos**. Em alguns meses, a distribuição chegou a mais de **800% do benchmark**:

Rendimentos MFII x CDI (meses)

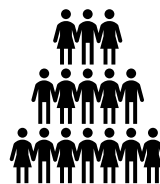


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

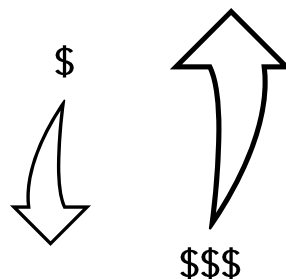
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

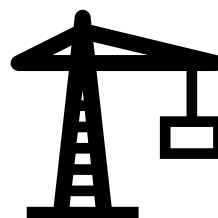
integralizaram
R\$ 548 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 299 milhões
(R\$ 145/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,18 bilhões
(R\$ 227/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

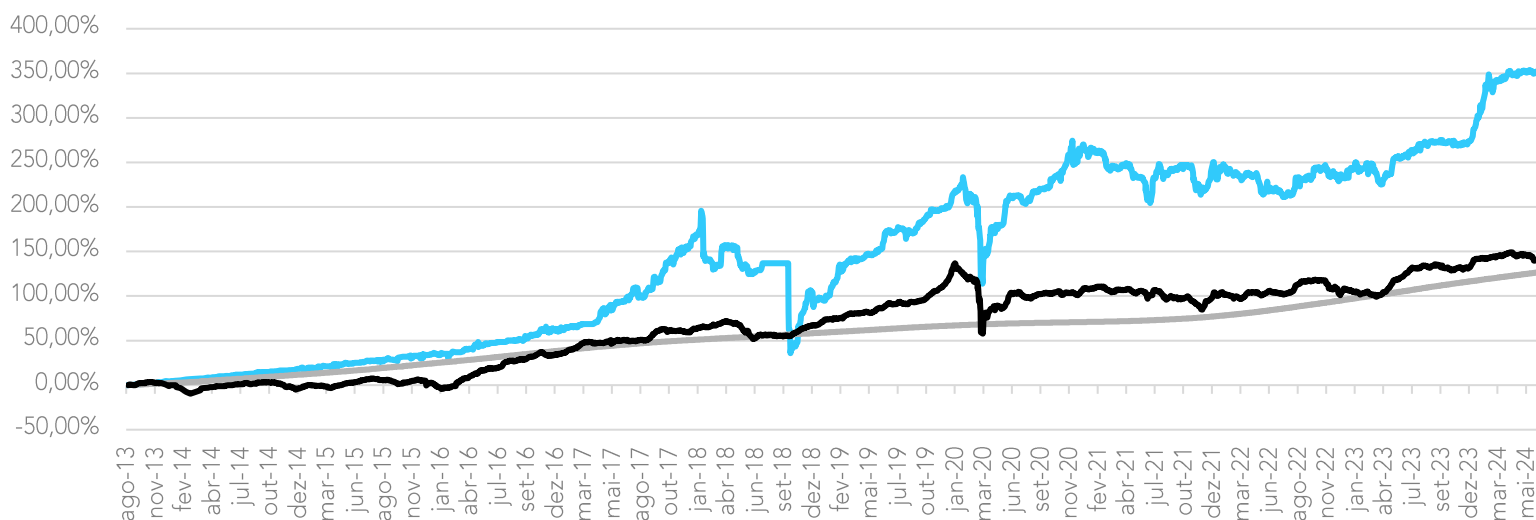
	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	1,20	1,21	1,21	1,21	1,20	1,20	7,23	13,68	41,07	142,13
Rentabilidade ²	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,03%	1,04%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%	1,15%	1,15%	7,14%	13,93%	47,74%	306,16%
% CDI líquido de IR ³	112%	106%	119%	127%	133%	136%	147%	170%	164%	154%	162%	172%	161%	139%	143%	169%

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%.

Tabela de retorno total	jun/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	0,19%	17,28%	25,49%	44,42%	353,87%
IFIX ⁴	-1,04%	1,08%	6,09%	21,51%	143,44%
CDI líquido de IR ³	0,67%	4,42%	9,85%	31,33%	126,78%

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

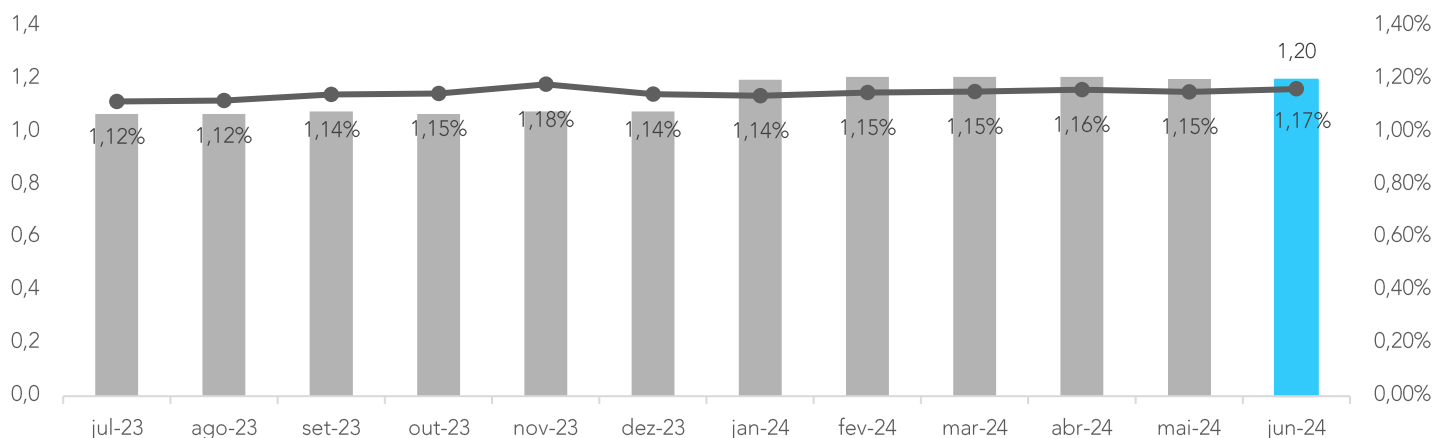
Retorno Ajustado MFII¹ Retorno aplicado em CDI² Retorno aplicado em IFIX



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

Dividend Yield Mensal

Rendimento Dividend Yield



Demonstrativos

Regime Caixa

Resultado MFII*	2T23	3T23	4T23	1T24
1. Total de Receitas	20.632.466	15.936.737	15.984.213	13.439.580
1.1 Ativos Imobiliários	20.599.979	15.877.236	15.967.845	13.431.396
1.2 Aplicações Financeiras	32.487	59.501	16.368	8.185
2. Total de Despesas	-1.906.779	-2.075.856	-1.946.161	-2.031.334
2.1 Taxa de Administração	-1.888.661	-2.034.428	-1.929.896	-1.786.750
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-	-	-231.486,11
2.4 Taxas e Impostos	-47.488	-264	-1.834	-13.098
2.5 Outras Despesas ²	29.371	-41.164	-14.431	0
3. Resultado - Caixa	18.725.688	13.860.881	14.038.051	11.408.246
4. Rendimento Total	13.858.658	13.718.658	14.162.968	16.039.604
4.1 Rendimento/Cota	3,31	3,22	3,23	3,62

*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.

3º Trimestre 2024

Os dividendos divulgados para o 3T24 totalizaram o valor de R\$ 3,55 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,18	31/07/2024	14/08/2024
3,55	30/08/2024	13/09/2024
1,19	30/09/2024	14/10/2024

Destaques do Trimestre

ABRIL

Conclusão do processo de diligência do terreno de 8.625 m² localizado no bairro Jardim Jaraguá na cidade de São Paulo/SP. Terreno entra na carteira do Fundo.

Entrega da primeira fase do empreendimento **Luar do Parque**, em Recife/PE. 192 unidades entregues de um total de 480.

MAIO

Forte aceleração do ritmo de vendas do projeto Livus São Mateus, localizado na Avenida **Adélia Chohfi**, em São Paulo/SP. 40 apartamentos vendidos no mês. Este forte ritmo de vendas foi mantido em junho.

JUNHO

Final do investimento do Fundo na operação composta pelos loteamentos Luar de Lagarto, Luar de Estância, Luar de Camaçari, Luar de Arapiraca II, Luar de Canaã e Luar do Campestre. Investimento se encerrou com uma TIR de 21,3% a.a. e um retorno de 84,4% sobre o capital investido.

Início das vendas do projeto Livus Mooca, na Avenida **Paes de Barros**, em São Paulo/SP. Projeto possui 139 apartamentos, além de 36 unidades não residenciais e uma área vendável comercial no térreo.

Carteira MFII

Resumo

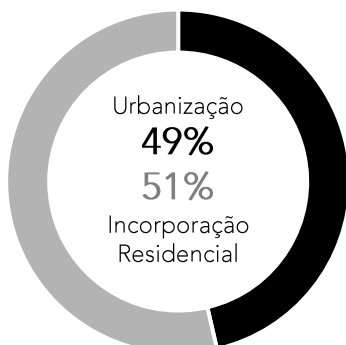
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

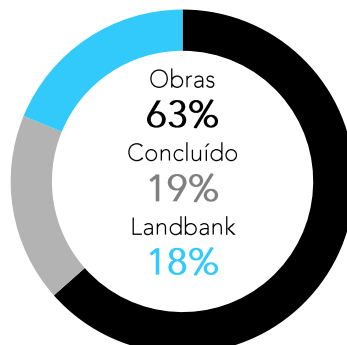


- ✓ 2 empresas e 14 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 28 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 6 concluídos
 - ✓ 12 em obras
 - ✓ 9 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

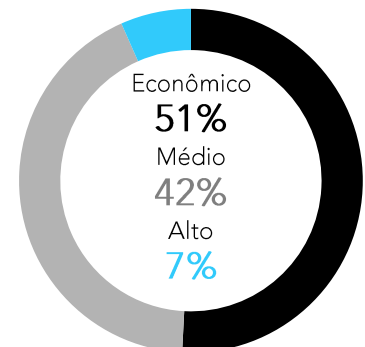
Categoria de Empreendimento



Fase do Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

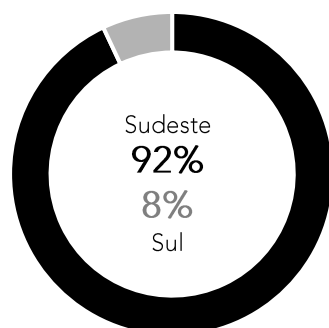
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 942,3 milhões de VGV Não Lançado

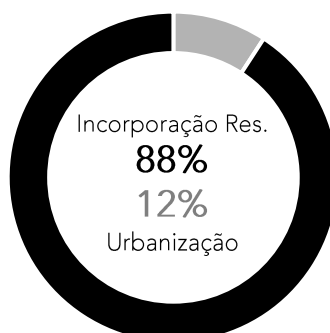
4.275 de unidades previstas

454.583 m² de área vendável

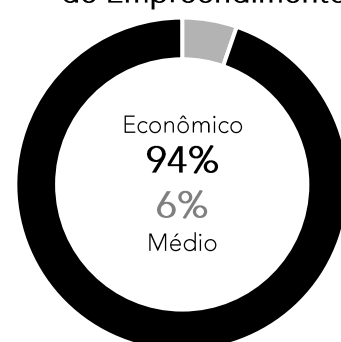
VGV Por Região



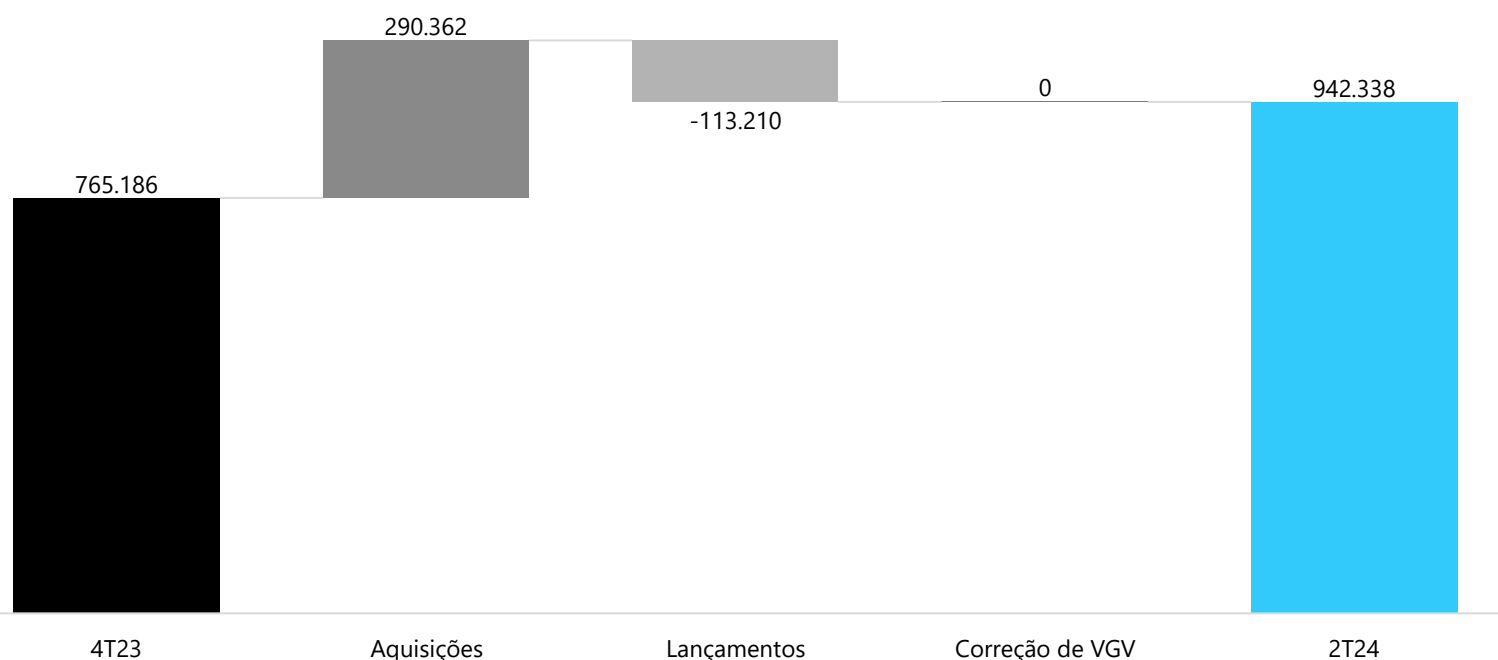
VGV Por Tipo de Empreendimento



VGV Por Padrão de Empreendimento



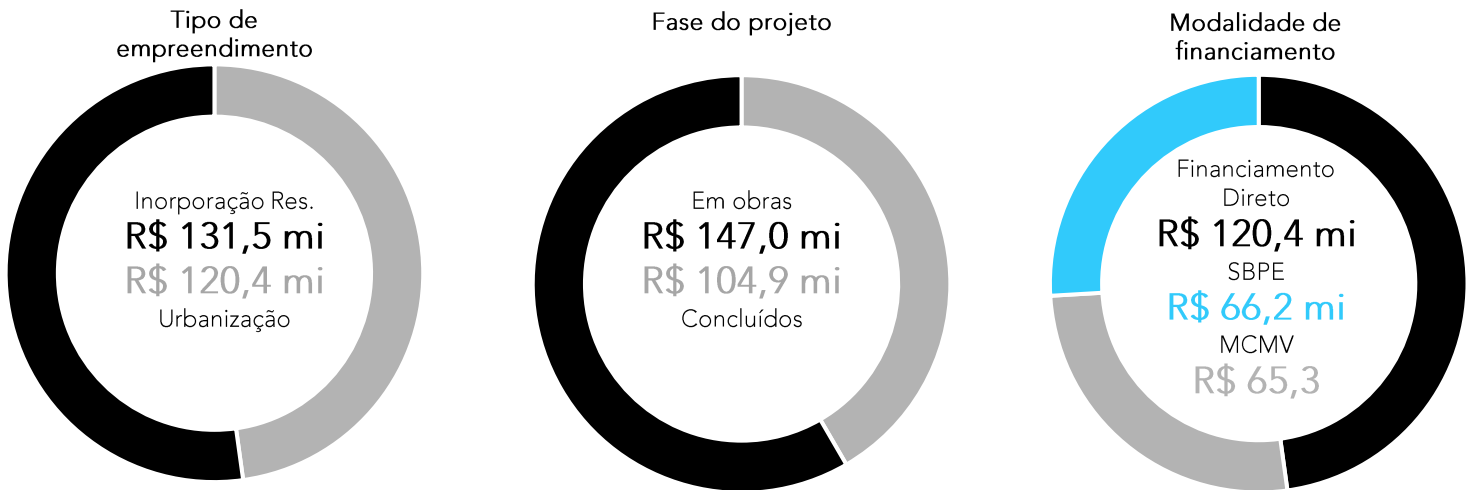
Evolução do Landbank (R\$ mil)



Carteira de Recebíveis

A Carteira de Recebíveis é a soma de todos os valores a receber referentes às vendas dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

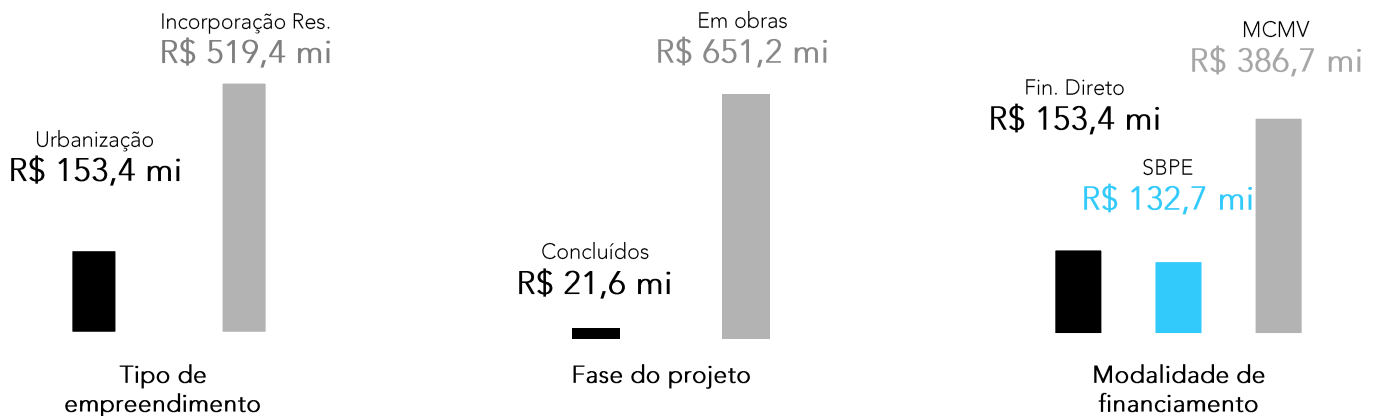
R\$ 251,9 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos



Estoque

O Estoque é a soma do valor de tabela das unidades a serem vendidas de todos os empreendimentos do Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

R\$ 672,8 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)

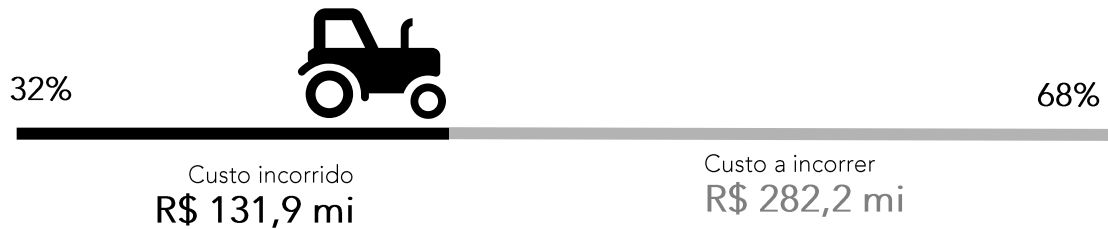


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

Obras em Andamento

O valor total de Obras em Andamento é a soma dos custos de construção de todos os empreendimentos que se encontram em obras, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

R\$ 414,1 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Empreendimentos em obras por região

Sul
.....
Reserva da Ilha - PR

Sudeste
.....
Golden Boituva - SP
Vilas do Rio - SP
Barena - SP
Jardins de Tarsila - SP
Lauro de Freitas - SP
Avenida Corifeu - SP
Jabaquara - SP
Adélia Chohfi - SP
Paes de Barros - SP

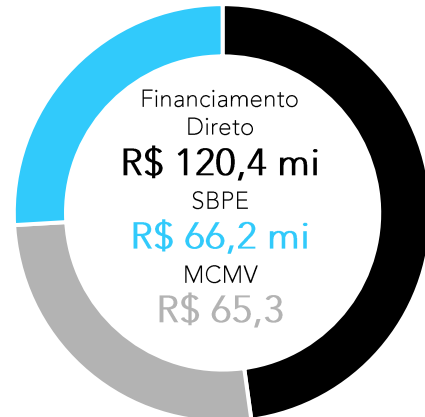
Nordeste
.....
Luar do Parque - PE
Luar das Oliveiras - PE

¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

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:

Carteira de Recebíveis MFII – por modalidade de financiamento



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 **14** 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 **7** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 20.

Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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

Fluxo Ativos	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Desinvestido	67,19	7,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,978
Campo Verde	5,02	1,56	1,77	1,92	1,77	1,43	1,18	1,12	1,16	4,35	21,272
Terras da Estância	11,91	5,71	5,06	5,55	5,78	5,89	5,91	6,02	6,16	21,61	79,593
Dona Amélia	-6,42	2,22	0,00	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,645
Golden Boituva	-5,77	5,60	0,85	9,06	2,26	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00	18,316
Jardins de Tarsila	-8,64	-3,83	4,19	5,51	8,53	12,27	1,16	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-8,05	-0,59	5,96	6,61	11,43	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16,657
Damha Fit Uberaba	-1,40	1,05	0,68	9,01	4,41	11,23	10,56	9,57	9,31	38,45	92,885
MaxHaus Santos	6,20	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,618
Lauro de Freitas	-8,82	4,25	15,96	0,78	0,51	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	12,680
Luar de Rio Largo	-6,59	1,21	2,30	2,43	2,58	2,72	2,88	3,03	3,18	3,21	16,959
Luar do Parque	-2,88	14,83	10,96	7,65	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	30,693
Av Corifeu (Butantã)	-6,17	-0,72	8,39	15,63	10,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27,802
Vilas do Rio	-7,43	-2,67	2,13	2,46	2,56	2,71	2,82	2,94	3,09	19,97	28,579
Barena	-5,93	1,94	10,93	0,85	0,29	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8,109
Ponta Grossa	-4,58	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-5,82	0,82	1,47	3,47	9,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,369
Luar do Arraial	-5,82	10,08	1,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,484
Vila Carmosina	-1,76	-2,52	-1,34	-17,91	7,87	0,00	0,84	2,92	50,66	0,00	38,758
Luar das Oliveiras	-4,42	0,96	7,53	0,04	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,124
Reserva da Ilha	-22,11	-4,17	5,02	21,69	9,33	8,95	8,78	6,64	2,85	0,00	36,969
Adélia Chohfi	-6,66	1,03	0,49	1,99	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,969
Paes de Barros	-5,04	-1,55	-4,77	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,494
Vila Sônia	-6,94	-0,55	-3,78	3,08	16,14	2,63	0,00	0,00	0,00	0,00	10,597
Hermano da Silva	-0,01	-0,83	-3,07	0,47	2,48	9,98	0,00	0,00	0,00	0,00	9,013
Lussanvira	-0,03	-1,34	-0,59	1,22	0,61	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6,527
Jaraguá	-0,02	-3,24	-6,18	6,22	0,55	0,87	0,00	10,79	24,61	0,00	33,597
Consórcio Cortel SP	-97,94	11,28	17,97	22,34	23,99	28,12	30,19	30,20	30,33	317,38	413,851
Em fechamento	0,00	-0,99	-0,55	-1,41	1,01	0,22	8,11	0,00	0,00	0,00	6,399
Hipotéticos	0,00	-24,00	0,00	-28,85	34,05	24,58	3,10	6,19	7,31	51,72	74,099
Mérito Realty	-11,84	-7,17	-4,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-72,948

Total Fluxo Ativos	-150,76	17,58	70,26	75,77	213,07	126,36	70,14	77,83	137,37	449,57	1.087,20
Investimentos	-472,44	-54,17	-32,62	-55,28	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-7,12	-657,22
Recebimentos	321,68	71,75	102,88	131,05	220,19	133,48	77,26	84,95	144,48	456,69	1.744,41

Fluxo Fundo	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	14,95	12,80	18,18	1,16	120,86	154,75	141,46	132,21	183,66	0,00
Fluxo dos Ativos	-150,76	17,58	70,26	75,77	213,07	126,36	70,14	77,83	137,37	449,57	1.087,20
Receitas do Fundo	39,36	1,84	0,88	0,10	0,83	2,87	12,83	11,10	13,47	12,70	95,97
Despesas do Fundo	-80,53	-9,68	-15,35	-15,43	-15,49	-15,38	-15,62	-15,78	-16,19	-21,22	-220,67
Integralização Cotas	468,89	54,44	24,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	548,23
Fluxo aos Cotistas	-262,02	-66,33	-75,31	-77,46	-78,71	-79,96	-80,64	-82,41	-83,19	-624,71	-1.510,72
Saldo Caixa - Final	14,95	12,80	18,18	1,16	120,86	154,75	141,46	132,21	183,66	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	138,67	14,43	14,64	14,88	15,12	15,36	15,48	15,84	15,98	118,51	378,91

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T24 ¹

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,7%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	92%	16,6%	21.272
Urbanização	Terras da Estância	9,8%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	18,5%	79.593
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,7%	7.618
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	0,4%	Recife – PE	Concluído	100%	86%	24,0%	5.484
Urbanização	Luar de Rio Largo	5,8%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,7%	16.959
Urbanização	Damha Fit I	7,3%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	34,5%	41.390
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,2%	Boituva – SP	Obras	78%	85%	14,4%	18.316
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,8%	Recife – PE	Obras	61%	73%	40,3%	30.693
Urbanização	Vilas do Rio	3,7%	Campinas – SP	Obras	90%	40%	19,8%	28.579
Urbanização	Reserva da Ilha	4,6%	Sertaneja – PR	Obras	25%	5%	21,4%	36.969
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,9%	Recife – PE	Obras	46%	49%	32,5%	4.124
Incorporação Residencial	Barena	2,8%	São Paulo – SP	Obras	62%	70%	42,1%	8.109
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,8%	Campinas – SP	Obras	8%	0%	16,8%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,9%	São Paulo – SP	Obras	44%	54%	26,2%	12.680
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,2%	São Paulo – SP	Obras	2%	9%	42,7%	27.802
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,0%	São Paulo – SP	Obras	10%	21%	22,3%	9.369
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	1,4%	São Paulo – SP	Obras	1%	19%	20,6%	8.969
Incorporação Residencial	Paes de Barros	2,2%	São Paulo – SP	Obras	1%	0%	21,8%	12.494
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,4%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	20.645
Incorporação Residencial	Descampado	1,6%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	16.657
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,2%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	21,3%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,9%	38.758
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	41,0%	9.013
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	46,3%	6.527
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%	36,2%	33.597
Incorporação Residencial	Vila Sônia	1,4%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%	18,8%	10.597
Urbanização	Damha Fit II	0,0% ²	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	55,7%	52.699
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	30,5%	São Paulo - SP	-	-	-	24,1%	413.851

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 m²

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

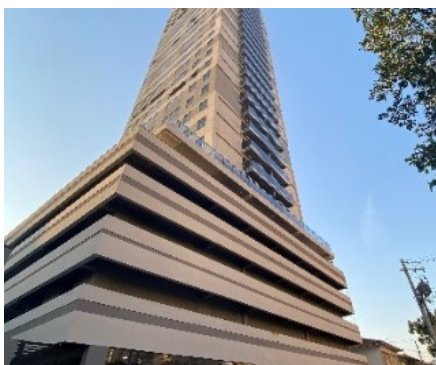
Financiamento: Direto com a Loteadora

VGV: R\$ 328.998.161,00

Estágio: Concluído

Área vendável: 267.998 m²

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

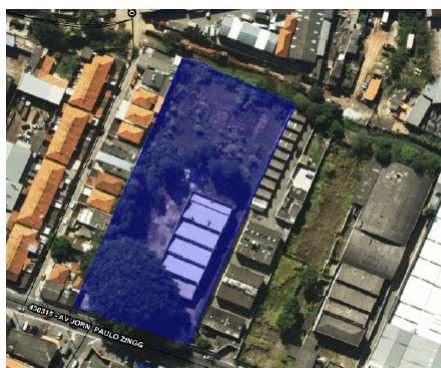
Financiamento: SBPE

VGV: R\$ 55.200.000,00

Estágio: Concluído

Área vendável: 7.477 m²

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.



Jaraguá

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 197.000.000,00

Estágio: Landbank

Área vendável: a definir

Área de 8.625 m² no Jardim Jaraguá, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 820 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 197 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Hermano da Silva

Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 53.000.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 8.388,60 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 229 unidades habitacionais, totalizando um VGv de aproximadamente de R\$ 53 milhões.



Luar do Arraial

Localização: Recife - PE Padrão: Médio

Tipo: Incorporação Financiamento: SBPE

VGv: R\$ 28.326.677,00 Estágio: Concluído

Área vendável: 3.806 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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: Concluído

Área vendável: 102.101 m²

Loteamento de padrão econômico situado no município de Rio Largo, estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo é composto por 660 lotes. Possui 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 m²

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 m²

A área, localizada no bairro Itaim Paulista, 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\$ 49.410.669,44 Estágio: Obras

Área vendável: 8.287,5 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O projeto possui 195 apartamentos.



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 m²

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

Localização: Uberaba - MG Padrão: Médio

Tipo: Urbanização Financiamento: Direto com a Loteadora

VGV: R\$ 58.171.926,20 Estágio: Concluído

Área vendável: 95.454,57 m²

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais. O Damha Fit I possui 358 lotes.



Damha Fit II

Localização: Uberaba - MG Padrão: Médio

Tipo: Urbanização Financiamento: Direto com a Loteadora

VGV: R\$ 113.056.157,93 Estágio: Landbank

Área vendável: 176.880,56 m²

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais. O Damha Fit II possui quase o dobro de lotes que o Fit I, com 693 lotes.

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 m²

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: Obras

Área vendável: 6.762 m²

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

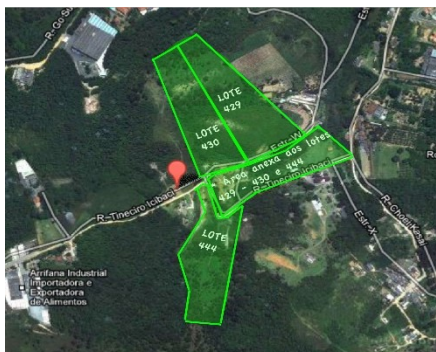
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 50.586.000,00

Estágio: Obras

Área vendável: 7.600 m²

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 Chohfi

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 60.085.600,00	Estágio: Obras
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.

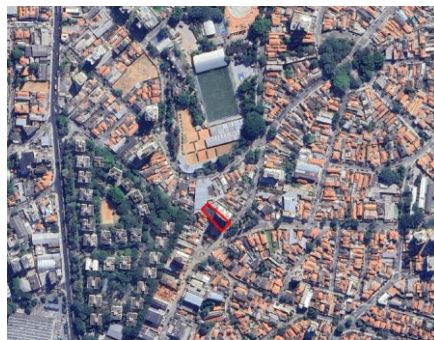
Detalhamento dos Ativos



Vila Sônia

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: 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.



Lussanvira

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 46.500.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 4.838,60 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. Os estudos preveem a implantação de 149 unidades habitacionais, totalizando um VGv de mais de R\$ 46 milhões.



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.



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 FII MFII11



Autorregulação



Gestão de Recursos

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.br