

MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
MENSAL

Comentário do Gestor

Em novembro, o Fundo concluiu o processo de *due diligence* para a aquisição de mais um terreno localizado na Zona Leste de São Paulo/SP. Com 1.315 metros quadrados, esta área está localizada na Avenida **Alberto Ramos**, bairro da Vila Independência, a apenas cinco minutos a pé da Estação Oratório de metrô.

Nossos estudos de implantação para o local preveem o desenvolvimento de um projeto multifamiliar residencial vertical com 186 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 56,6 milhões. O projeto será elegível para financiamento pelo programa MCMV, será incorporado pela Mérito Realty e será lançado sob a marca Livus – a marca para projetos de padrão médio e econômico da Mérito Realty.

Os dividendos divulgados para o 4T24 totalizaram o valor de R\$ 3,52 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,52	1,17	31/10/2024	14/11/2024
	1,17	29/11/2024	13/12/2024
	1,18	30/12/2024	15/01/2025

Principais Destaques

Rendimento/Cota R\$ 1,17	Número de Cotistas 32.479	Rentabilidade Mês 1,13%	Rentabilidade 2024 13,35%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 554.001.075,76	Valor Patrimonial por Cota R\$ 106,29	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	Gestor: Mérito Investimentos
Classificação: Desenvolvimento	Administrador: Mérito DTVM
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa	Taxa de Administração: 2,0% a.a. sobre PL a mercado
Início do Fundo: Mar-2013	Taxa de Performance; 20% sobre o que exceder o CDI
Vencimento do Fundo: Prazo indeterminado	Público Alvo: Investidores em Geral

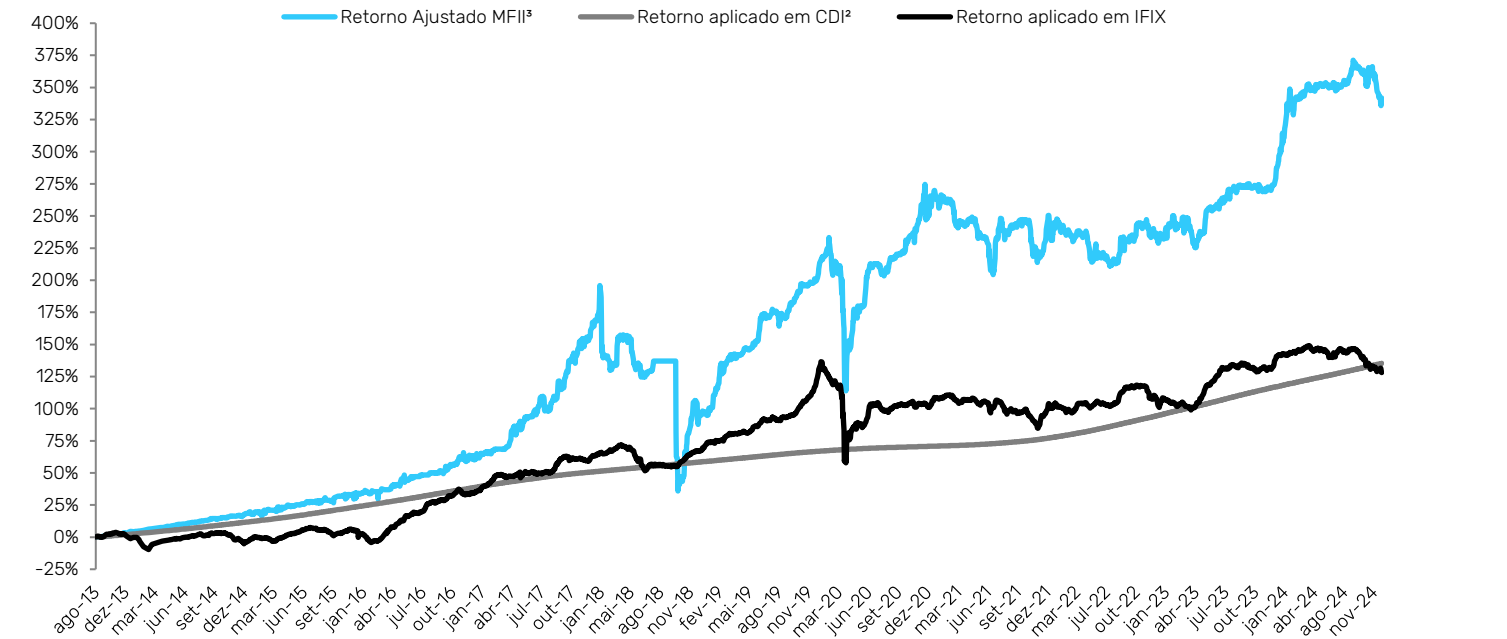
Rentabilidade

	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,08	1,20	1,21	1,21	1,21	1,20	1,20	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	13,12	14,20	40,90	148,02
Rentabilidade ²	1,04%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%	1,15%	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	13,35%	14,53%	47,56%	329,70%
% CDI líquido de IR ³	136%	147%	170%	164%	154%	162%	172%	147%	154%	161%	143%	167%	158%	158%	134%	168%

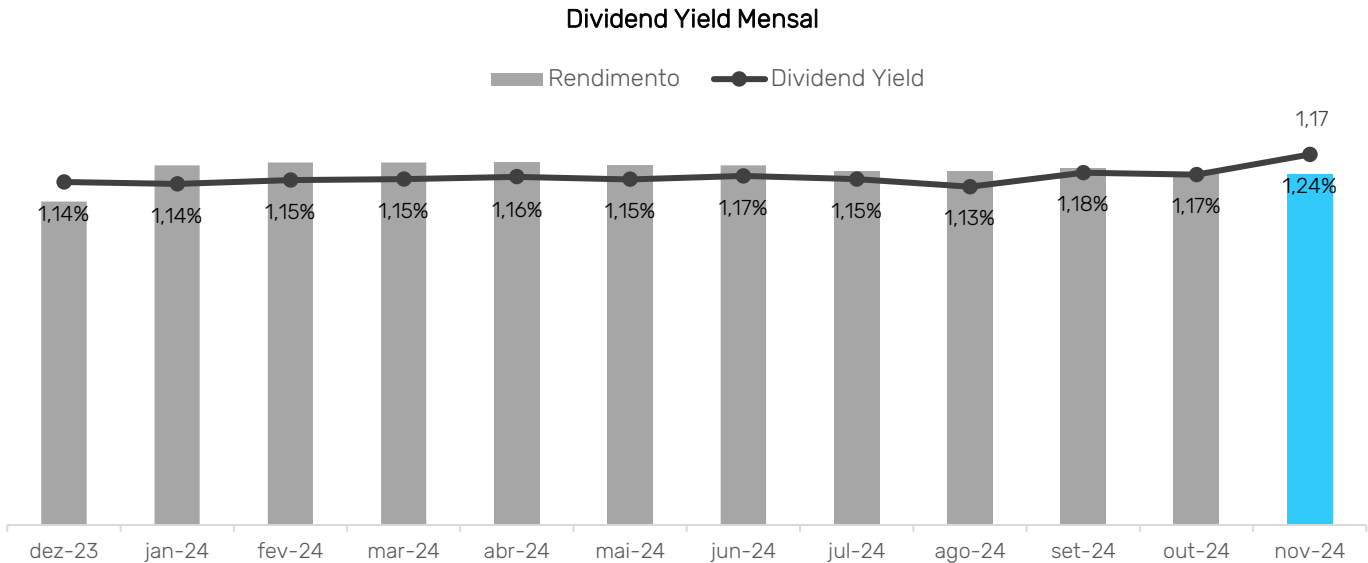
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	nov/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-4,28%	14,17%	19,34%	37,23%	341,83%
IFIX ⁴	-2,11%	-5,26%	-1,23%	21,68%	128,17%
CDI líquido de IR ³	0,67%	8,32%	9,14%	33,61%	135,24%

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%



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\$)	554,00	2,44
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	106,29	24,11
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	94,60	24,60
P/VP	0,88	1,02
Ágio/Deságio	-11%	2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,17	2,27
Yield Anualizado (12 meses)	15,01%	22,00%



www.merito.inc



@meritoinc



meritoinc



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 3T24

MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O terceiro trimestre de 2024 mostrou a resiliência da demanda por moradia de padrão econômico mesmo no cenário de alta de juros em que nos encontramos. Na cidade de São Paulo/SP, nos 12 meses encerrados em julho deste ano, metade das unidades comercializadas foram do programa Minha Casa Minha Vida. Ainda, segundo levantamento da Abrainc de setembro, do segundo trimestre de 2023 para o mesmo período de 2024, a proporção de lançamentos de unidades do MCMV passou de 29% para 49% do total. Os números mostram que as mudanças recentes nas regras do programa foram bem sucedidas em manter o produto atrativo tanto no lado vendedor quanto no comprador.

Na carteira do MFII, tivemos o exemplo do Livus São Mateus, na Avenida **Adélia Chohfi**, em São Paulo/SP, que superou nossas projeções de vendas e encerrou setembro com quase todas as suas 268 unidades vendidas poucos meses após o lançamento. O sucesso deste projeto é animador para o nosso *landbank* que está em aprovação na cidade. Atualmente, 15 dos 28 projetos residenciais em carteira do MFII enquadram-se no MCMV, e há mais um terreno em fase de diligência para aquisição cujo contrato foi assinado em julho.

Agora no último trimestre do ano, vale ressaltar também alguns dados de mercado do MFII. Desde o início do ano até o final de setembro, o fundo acumula um retorno de 19,27% considerando a variação da cotação no mercado secundário e os dividendos distribuídos. O *dividend yield* anualizado do fundo encerrou setembro em 13,85%, um dos maiores dentre os fundos que compõem o IFIX e, com os dividendos anunciados agora para o último trimestre, o fundo encerrará 2024 com sua **maior distribuição anual desde o início**, totalizando R\$ 14,30 por cota.

Principais Destaques

Rendimento (2024) R\$ 10,78	Número de Cotistas 32.843	Rentabilidade 2024 10,84%	Rentabilidade 12M 14,31%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 564.894.702,53	Valor Patrimonial por Cota R\$ 108,37	Cotas Emitidas 5.212.395	

Características Gerais

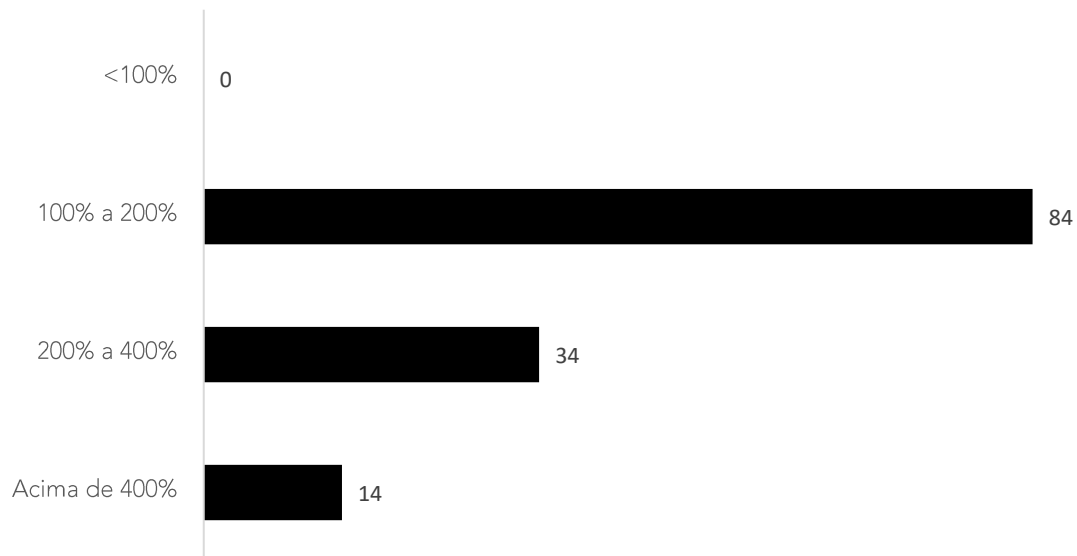
Objetivo do Fundo:
Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

Ticker na B3: MFII11	Gestor: Mérito Investimentos
Classificação: Desenvolvimento	Administrador: Mérito DTM
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa	Taxa de Administração: 2,0% a.a. sobre PL a mercado
Início do Fundo: Mar-2013	Taxa de Performance; 20% sobre o que exceder o CDI
Vencimento do Fundo: Prazo indeterminado	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)

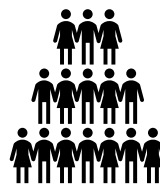


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

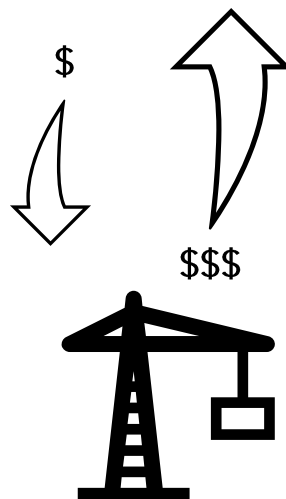
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

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



já receberam
R\$ 317 milhões
(R\$ 148/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,26 bilhões
(R\$ 242/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.

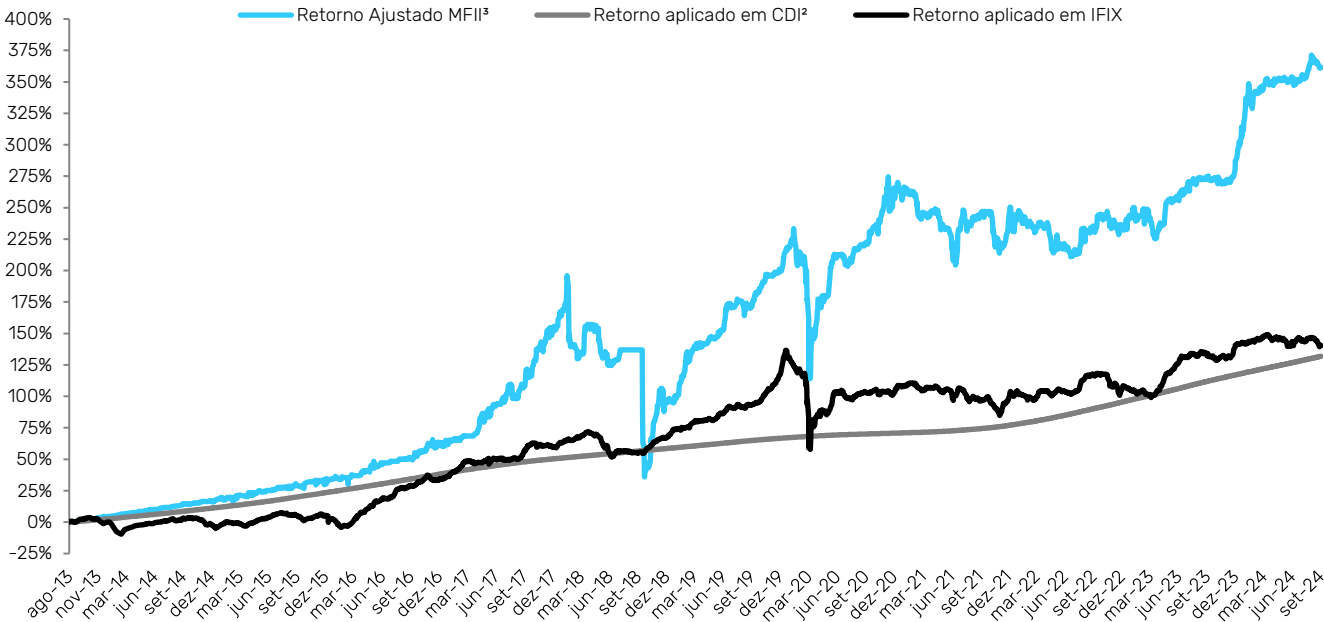
Rentabilidade

	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%	147%	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%.

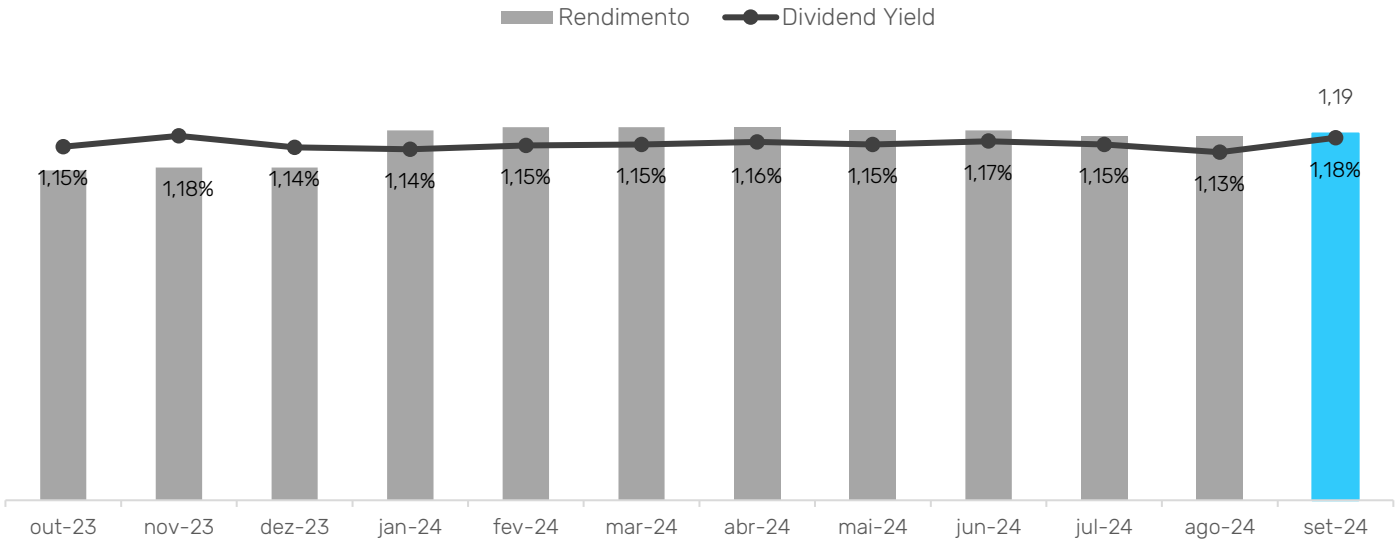
Tabela de retorno total	set/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-2,07%	19,27%	23,41%	33,01%	361,59%
IFIX ⁴	-2,58%	-0,16%	2,69%	21,74%	140,43%
CDI líquido de IR ³	0,71%	6,75%	9,32%	32,88%	131,84%

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



Demonstrativos

Regime Caixa

Resultado MFII*	3T23	4T23	1T24	2T24
1. Total de Receitas	15.936.737	15.984.213	13.439.580	16.883.885
1.1 Ativos Imobiliários	15.877.236	15.967.845	13.431.396	16.856.269
1.2 Aplicações Financeiras	59.501	16.368	8.185	27.616
2. Total de Despesas	-2.075.856	-1.946.161	-2.031.334	-1.693.808
2.1 Taxa de Administração	-2.034.428	-1.929.896	-1.786.750	-1.634.412
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-	-231.486,11	-
2.4 Taxas e Impostos	-264	-1.834	-13.098	-44.965
2.5 Outras Despesas ²	-41.164	-14.431	0	-14.431,49
3. Resultado - Caixa	13.860.881	14.038.051	11.408.246	15.190.077
4. Rendimento Total	13.718.658	14.162.968	16.039.604	16.640.321
4.1 Rendimento/Cota	3,22	3,23	3,62	3,61

*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.

4º Trimestre 2024

Os dividendos divulgados para o 4T24 totalizaram o valor de R\$ 3,52 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,52	1,17	31/10/2024
	1,17	29/11/2024
	1,18	30/12/2024

Destaques do Trimestre

JULHO

Destaque para as vendas do empreendimento Livus São Mateus localizado na Av. **Adélia Chohfi** em São Paulo/SP atingindo a marca de mais de 80 vendas.

Ainda em Julho, foi assinado contrato para aquisição de uma nova área localizada na Vila Prudente em São Paulo/SP. Com uma área de aproximadamente 1.300 m², o projeto prevê 180 apartamentos elegíveis para o programa MCMV e com um VGV de R\$ 50 milhões. Finalizado o processo de *due dilligence*, o terreno entrará em carteira.

AGOSTO

Processo de *due dilligence* finalizado do terreno de 1.208 m² na Avenida Cachoeira Paulista, bairro Cidade Patriarca em São Paulo/SP. Nossos estudos de implantação e viabilidade preveem potencial para implantação de um projeto multifamiliar residencial vertical com 185 unidades e um VGV de R\$ 51,9 milhões.

SETEMBRO

Primeiros contratos de financiamento bancário assinados entre a Caixa Econômica Federal e os compradores do projeto Livus São Mateus localizado na Av. **Adélia Chohfi** em São Paulo/SP.

Carteira MFII

Resumo

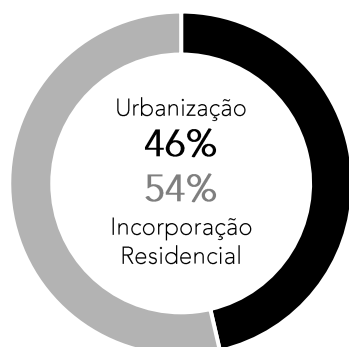
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

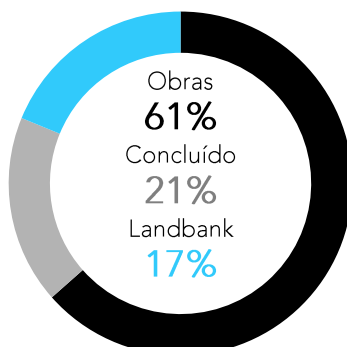


- ✓ 2 empresas e 14 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 29 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 6 concluídos
 - ✓ 12 em obras
 - ✓ 10 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

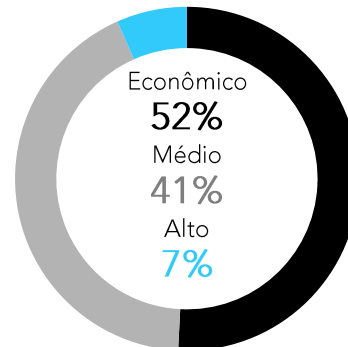
Categoria de Empreendimento



Fase do Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



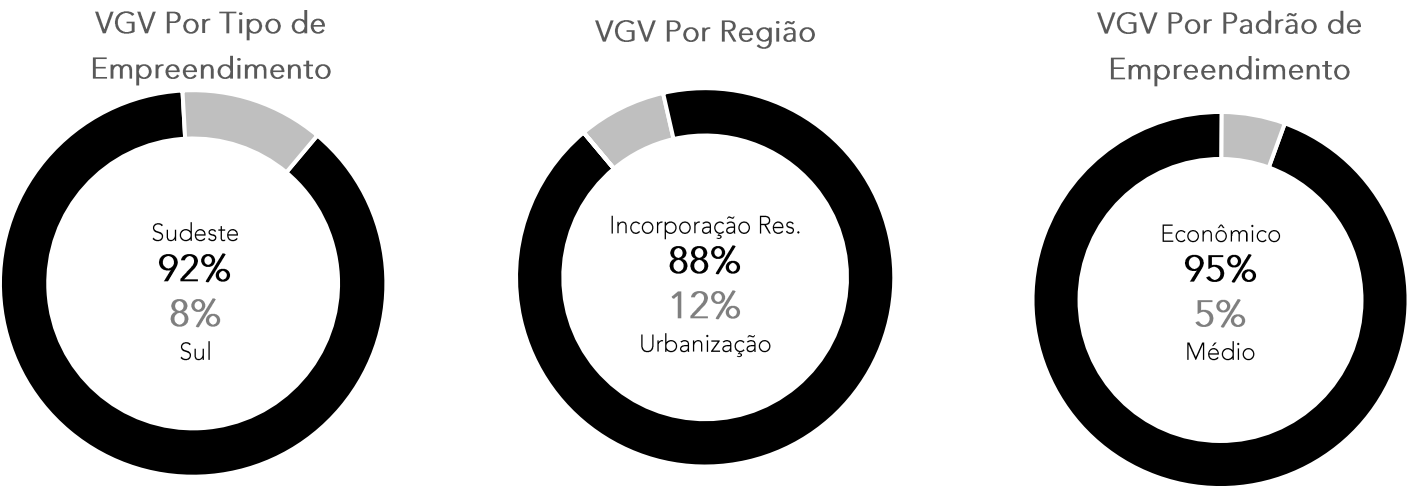
Landbank

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.

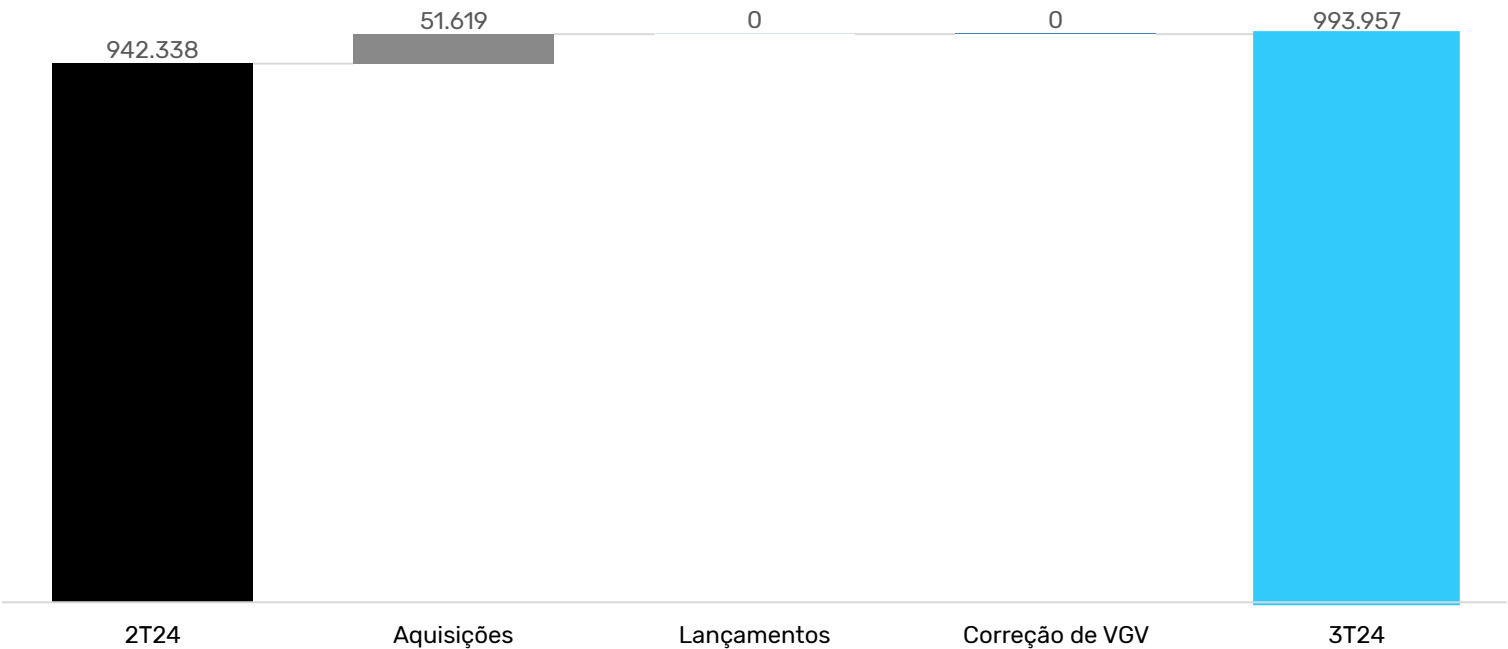
R\$ 994,0 milhões de VGV Não Lançado

4.459 de unidades previstas

461.957 m² de área vendável



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\$ 293,4 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\$ 559,7 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.

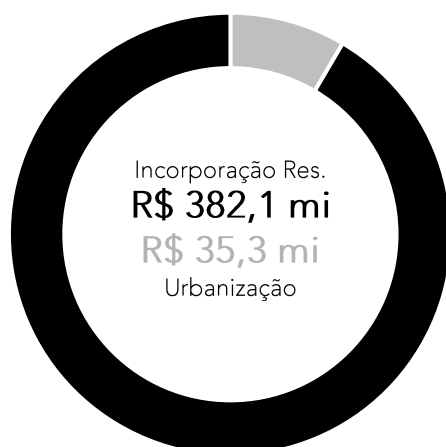
Obras em Andamento

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.

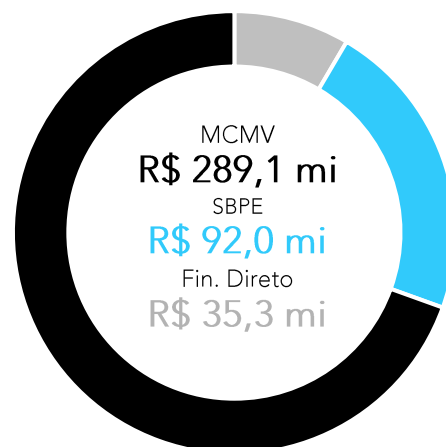
R\$ 417,5 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



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

.....

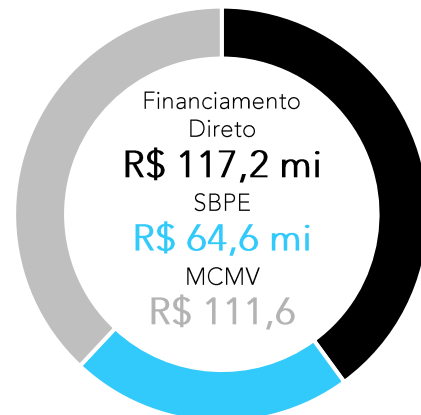
Luar do Parque - PE
Luar das Oliveiras - PE

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 15 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 14.

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	1,49	1,62	1,67	1,44	1,09	0,83	0,76	0,79	3,06	17,772
Terras da Estância	11,91	6,43	5,64	6,14	6,35	6,50	6,57	6,71	6,87	23,90	87,008
Dona Amélia	-6,42	-0,05	2,25	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,625
Golden Boituva	-5,77	-1,27	13,44	1,67	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,986
Jardins de Tarsila	-8,64	-3,09	3,45	5,51	8,53	12,27	1,16	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-8,05	-0,74	7,70	10,29	9,25	2,22	0,00	0,00	0,00	0,00	20,667
Damha Fit Uberaba	-1,40	-1,76	2,15	7,99	7,39	13,01	11,19	8,42	7,32	44,12	98,417
MaxHaus Santos	6,20	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,617
Lauro de Freitas	-8,82	3,04	15,24	0,84	0,55	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	10,958
Luar de Rio Largo	-6,59	1,27	2,34	2,37	2,52	2,66	2,81	2,96	3,11	3,28	16,713
Luar do Parque	-2,88	14,92	15,75	4,09	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	32,010
Av Corifeu (Butantã)	-6,17	-5,31	9,86	7,28	14,17	7,74	0,00	0,00	0,00	0,00	27,567
Vilas do Rio	-7,43	-2,87	1,98	2,47	2,62	2,78	2,91	3,05	3,21	21,04	29,766
Barena	-5,93	1,51	9,10	0,88	0,36	0,06	0,00	0,01	0,00	0,00	5,982
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	3,27	9,28	0,00	0,32	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	7,062
Luar do Arraial	-5,82	9,93	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,397
Vila Carmosina	-1,76	-1,27	-2,67	-3,22	0,00	0,74	2,27	8,13	72,63	0,00	74,849
Luar das Oliveiras	-4,42	-0,24	7,00	2,11	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,487
Reserva da Ilha	-22,11	-2,06	-8,06	17,53	28,02	9,37	7,40	6,37	3,49	0,70	40,646
Adélia Chohfi	-6,66	1,39	14,16	0,00	0,82	0,43	0,14	0,00	0,00	0,00	10,289
Paes de Barros	-5,04	-2,23	-4,43	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,159
Vila Sônia	-6,94	2,78	2,03	4,16	4,60	3,82	0,00	0,00	0,00	0,00	10,442
Hermano da Silva	-0,01	-0,94	-3,07	0,47	2,48	9,98	0,00	0,00	0,00	0,00	8,909
Lussanvira	-0,03	-1,39	-0,59	1,22	0,61	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6,481
Jaraguá	-0,02	-3,35	-6,18	6,22	0,55	0,87	0,00	10,79	24,61	0,00	33,492
Cachoeira Paulista	0,00	-1,00	-0,55	-1,41	1,01	0,22	8,11	0,00	0,00	0,00	6,382
Consórcio Cortel SP	-97,94	4,90	0,00	11,54	27,67	34,60	36,24	34,55	36,55	428,98	517,092
Em fechamento	0,00	-1,53	-1,14	-4,92	0,54	5,95	11,80	0,00	0,00	0,00	10,704
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Mérito Realty	-11,84	-7,56	-4,93	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-79,879

Total Fluxo Ativos	-150,76	23,49	84,42	80,08	167,58	120,69	85,22	79,35	156,48	517,14	1.163,68
Investimentos	-472,44	-36,66	-39,84	-17,48	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-7,94	-614,03
Recebimentos	321,68	60,15	124,26	97,55	175,51	128,63	93,16	87,29	164,41	525,07	1.777,72

Fluxo Fundo	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	14,95	41,83	42,08	32,57	102,67	120,64	108,36	85,83	139,53	0,00
Fluxo dos Ativos	-150,76	23,49	84,42	80,08	167,58	120,69	85,22	79,35	156,48	517,14	1.163,68
Receitas do Fundo	39,36	2,78	3,14	1,72	1,48	2,05	10,48	8,02	10,00	9,54	88,57
Despesas do Fundo	-80,53	-12,36	-12,93	-12,92	-13,83	-15,80	-16,77	-17,43	-17,91	-25,59	-226,07
Integralização Cotas	468,89	79,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	548,23
Fluxo aos Cotistas	-262,02	-66,36	-74,38	-78,39	-85,12	-88,98	-91,22	-92,47	-94,87	-640,62	-1.574,42
Saldo Caixa – Final	14,95	41,83	42,08	32,57	102,67	120,64	108,36	85,83	139,53	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	138,67	14,30	14,30	15,09	16,44	17,14	17,52	17,76	18,24	121,38	390,84

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 3T24 ¹

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,6%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	92%	15,7%	17.772
Urbanização	Terras da Estância	9,3%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	19,2%	87.008
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,6%	7.617
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	0,1%	Recife – PE	Concluído	100%	88%	23,7%	5.397
Urbanização	Luar de Rio Largo	4,9%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,5%	16.713
Urbanização	Damha Fit I	7,0%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	32,1%	38.647
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,8%	Boituva – SP	Obras	80%	88%	11,8%	11.986
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,6%	Recife – PE	Obras	65%	75%	42,0%	32.010
Urbanização	Vilas do Rio	4,1%	Campinas – SP	Obras	95%	45%	19,9%	29.766
Urbanização	Reserva da Ilha	4,7%	Sertaneja – PR	Obras	25%	5%	20,4%	40.646
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,9%	Recife – PE	Obras	46%	49%	36,9%	4.487
Incorporação Residencial	Barena	3,0%	São Paulo – SP	Obras	76%	77%	31,5%	5.982
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,8%	Campinas – SP	Obras	8%	0%	16,9%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,3%	São Paulo – SP	Obras	58%	56%	23,2%	10.958
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,0%	São Paulo – SP	Obras	3%	10%	37,5%	27.567
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,3%	São Paulo – SP	Obras	20%	26%	29,0%	7.062
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	2,5%	São Paulo – SP	Obras	1%	78%	36,7%	10.289
Incorporação Residencial	Paes de Barros	2,2%	São Paulo – SP	Obras	1%	6%	20,9%	12.159
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,3%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,1%	20.625
Incorporação Residencial	Descampado	1,6%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	16,5%	20.667
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,0%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	21,3%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,3%	74.849
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	39,8%	8.909
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	45,5%	6.481
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,7%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	35,8%	33.492
Incorporação Residencial	Vila Sônia	2,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	29,6%	10.442
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	39,3%	6.382
Urbanização	Damha Fit II	0,0% ²	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	63,0%	59.770
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	29,9%	São Paulo - SP	-	-	-	24,1%	517.092

¹ Informações de ago/24.
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 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

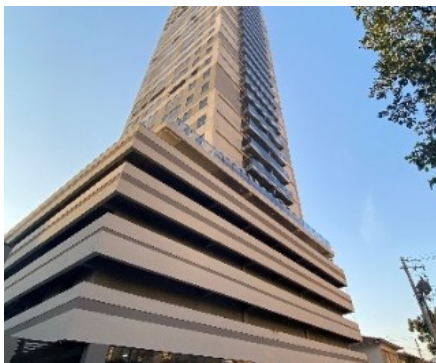
Financiamento: Direto com a Loteadora

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

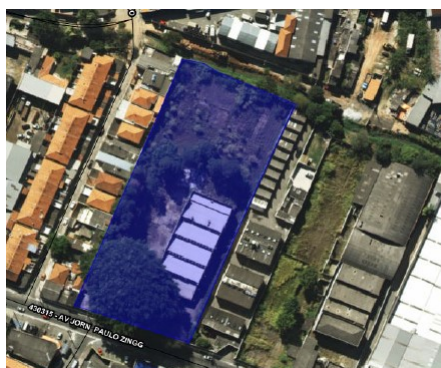
Financiamento: SBPE

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



Hermanno 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.

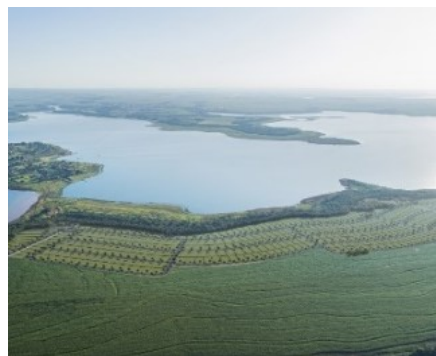
Detalhamento dos Ativos



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

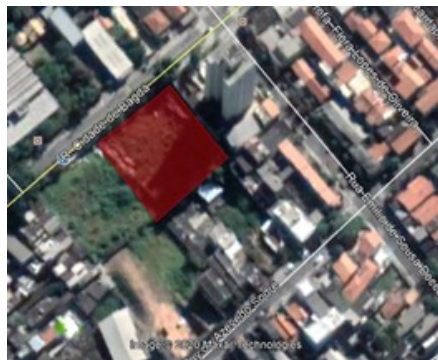
Financiamento: SBPE

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

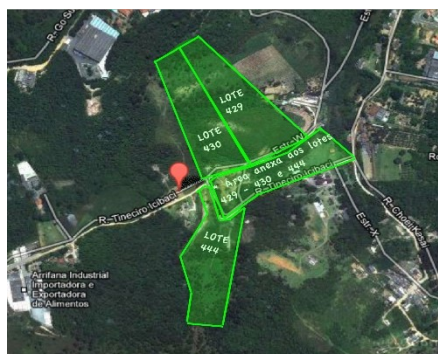
Financiamento: MCMV

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 m²	

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 m²	

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 m²	

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.

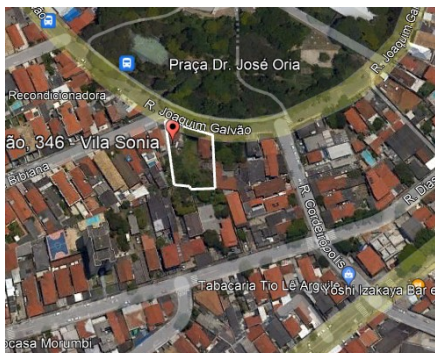


Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 74.925.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 20.250 m²	

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.

Detalhamento dos Ativos



Cachoeira Paulista

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 51.900.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.374,20	

Área de 1.199,20 m² no Bairro Cidade Patriarca, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 185 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 51,9 milhões.

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

