



MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
MENSAL

Comentário do Gestor

Em janeiro, a Prefeitura de São Paulo/SP emitiu o alvará de aprovação do projeto [Livus Vila Sônia](#), localizado no bairro de mesmo nome. Com isso, o processo de Registro de Incorporação já está em andamento no cartório e nos aproximamos do lançamento do empreendimento, que possui 163 apartamentos e um VGV de mais de R\$ 57 milhões.

Para 2025, temos alguns ativos na carteira próximos do final de seus respectivos processos de aprovação e que se aproximam da evolução do status de landbank para virarem projetos em andamento. Além do Vila Sônia, nossa expectativa é de lançar de 3 a 4 outros projetos neste ano, totalizando aproximadamente R\$ 500 milhões lançados no ano.

Os dividendos divulgados para o 1T25 totalizaram o valor de R\$ 3,34 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
	1,12	31/01/2025	14/02/2025
3,34	1,11	28/02/2025	18/03/2025
	1,11	31/03/2025	14/04/2025

Apesar das incertezas macroeconômicas devido às maiores projeções de inflação e de juros, decorrentes do cenário fiscal, estamos confiantes da resistência da nossa carteira a este cenário. Conforme pontuamos em diversos relatórios ao longo do ano, o MCMV tem se mostrado um escudo efetivo ao impacto dos juros no desempenho do mercado imobiliário e, do nosso estoque em construção de R\$ 534 milhões, R\$ 317 milhões são de empreendimentos MCMV.

Do lado do custo, nossos orçamentos de obras seguiram dentro do previsto no ano passado, e esta perspectiva se mantém para 2025. Sobre a inadimplência dos nossos empreendimentos, ela também segue controlada. Através da verticalização das operações do Fundo na Mérito Realty, conseguimos ter um controle rígido tanto do lado da receita quanto do custo através de nossas equipes comerciais e de engenharia. Isto permite um monitoramento e ação diários para manter a rentabilidade prevista em nossas decisões de investimento.

Comentário do Gestor

Dado o cenário mais desafiador de alta de juros, revisamos as projeções dos nossos ativos para sermos mais conservadores no curto prazo. Dessa forma, atualizamos o estudo de viabilidade apresentado na página 12 do relatório trimestral do 4T24 (anexo a esse relatório), que inclui nossa perspectiva de distribuição para 2025 e para os anos subsequentes. Para este ano, prevemos a distribuição de R\$ 12,57 por cota, uma média de R\$ 1,05 por mês.

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,12

Número de Cotistas
33.470

Rentabilidade Mês
1,08%

Rentabilidade 2024
1,08%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 543.689.96,70

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 104,31

Cotas Emitidas
5.212.395

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, com foco no segmento residencial, e 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

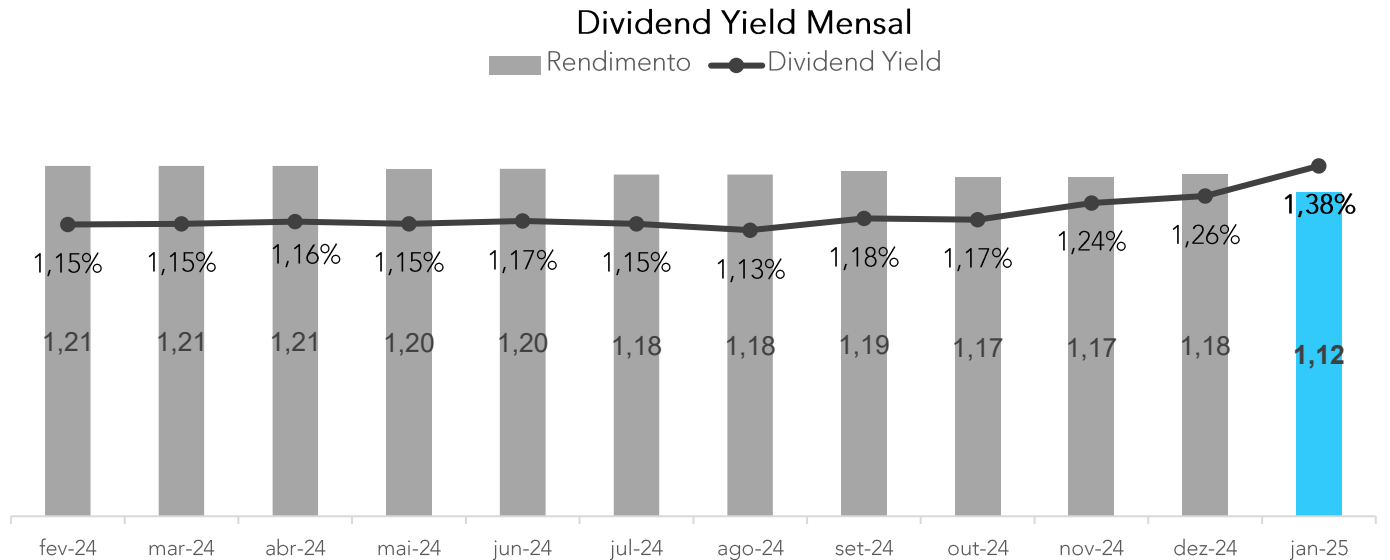
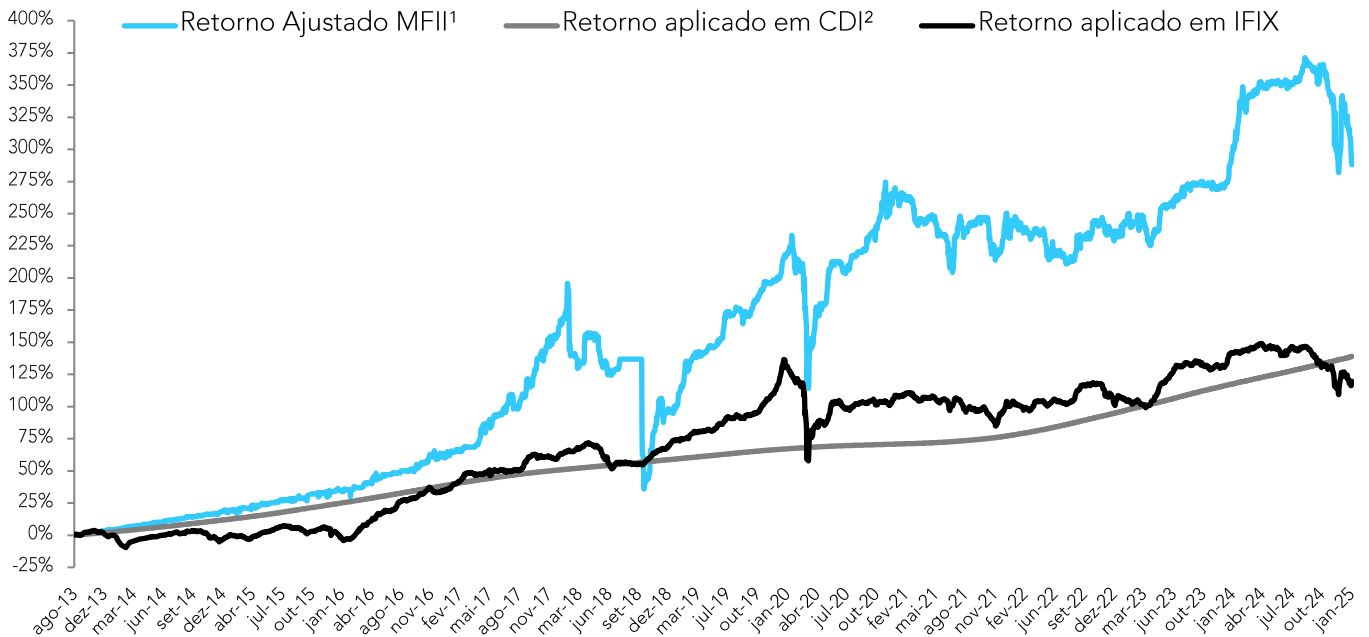
Rentabilidade

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,21	1,21	1,21	1,20	1,20	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	1,18	1,12	1,12	14,22	40,77	150,32
Rentabilidade ²	1,16%	1,16%	1,16%	1,15%	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,08%	14,56%	47,40%	339,28%
% CDI líquido de IR ³	170%	164%	154%	162%	172%	147%	154%	161%	143%	167%	144%	126%	126%	154%	132%	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	jan/25	2025	12m	36m	Início
MFI11 ⁵	-12,15%	-12,15%	-11,28%	12,58%	287,95%
IFIX ⁴	-3,07%	-3,07%	-9,39%	8,78%	119,68%
CDI líquido de IR ³	0,86%	0,86%	9,17%	34,06%	139,04%

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



Conheça Nossas Redes Sociais



www.merito.inc



@meritoinc



meritoinc



Clique [aqui](#) para falar com RI



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

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 4T24



MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O ano de 2024 foi um ano de importantes avanços nos projetos do Fundo e de novos patamares nos números atingidos em nossa carteira. De janeiro a dezembro, foram R\$ 127 milhões de VGV em lançamentos e R\$ 390 milhões em aquisição de *landbank*. O que todos estes projetos têm em comum é o fato de terem a Mérito Realty como incorporadora e a marca [Livus](#) para comercialização.

Entre os ativos que já começaram 2024 em carteira, vale a pena fazer alguns destaques. O primeiro foi o lançamento em junho do projeto Livus São Mateus, localizado na avenida **Adélia Chohfi** em São Paulo/SP. Este MCMV superou nossas projeções de vendas e chega em dezembro com poucas unidades em estoque, mostrando não só a força da nossa equipe exclusiva de corretores da Livus Vendas, como também a resiliência da demanda por produtos MCMV mesmo no cenário de alta de juros atual. Quanto às nossas obras, entregamos em março o Damha Fit I, em Uberaba/MG, e em abril a primeira fase do Luar do Parque, em Recife/PE. Agora, no início de 2025, nos aproximamos de mais um marco importante na história do Fundo, que serão as entregas do Livus Barena e do Livus Parque Ecológico em São Paulo/SP, os 2 primeiros lançamentos da Mérito Realty sob a marca Livus.

Para 2025, nosso plano é de dar continuidade à estratégia atual. Através da Mérito Realty, seguiremos desenvolvendo projetos no segmento de média e baixa renda, com foco no MCMV e na cidade de São Paulo/SP. Em paralelo, seguimos caminhando juntos em novas oportunidades com as boas parcerias que construímos ao longo dos anos: Nova Colorado, Torque Construções, FTA Desenvolvimento Imobiliário e GSP Loteamentos.

Principais Destaques

Rendimento (2024)
R\$ 14,30

Número de Cotistas
33.484

Rentabilidade 2024
14,64%

Rentabilidade 12M
14,64%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 548.145.760,90

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 105,16

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 DTM

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

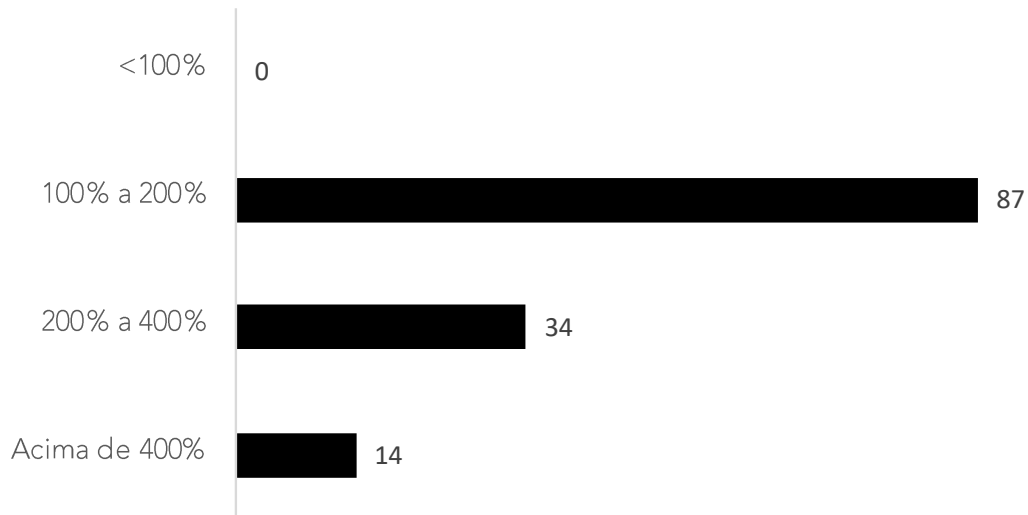
Taxa de Performance;
20% sobre o que exceder o CDI

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)

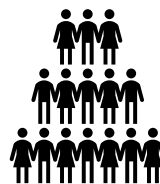


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

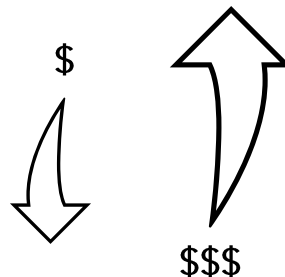
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

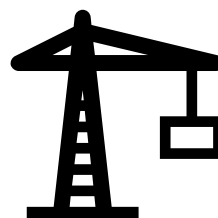
integralizaram
R\$ 548 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 334 milhões
(R\$ 153/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,28 bilhões
(R\$ 244/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.

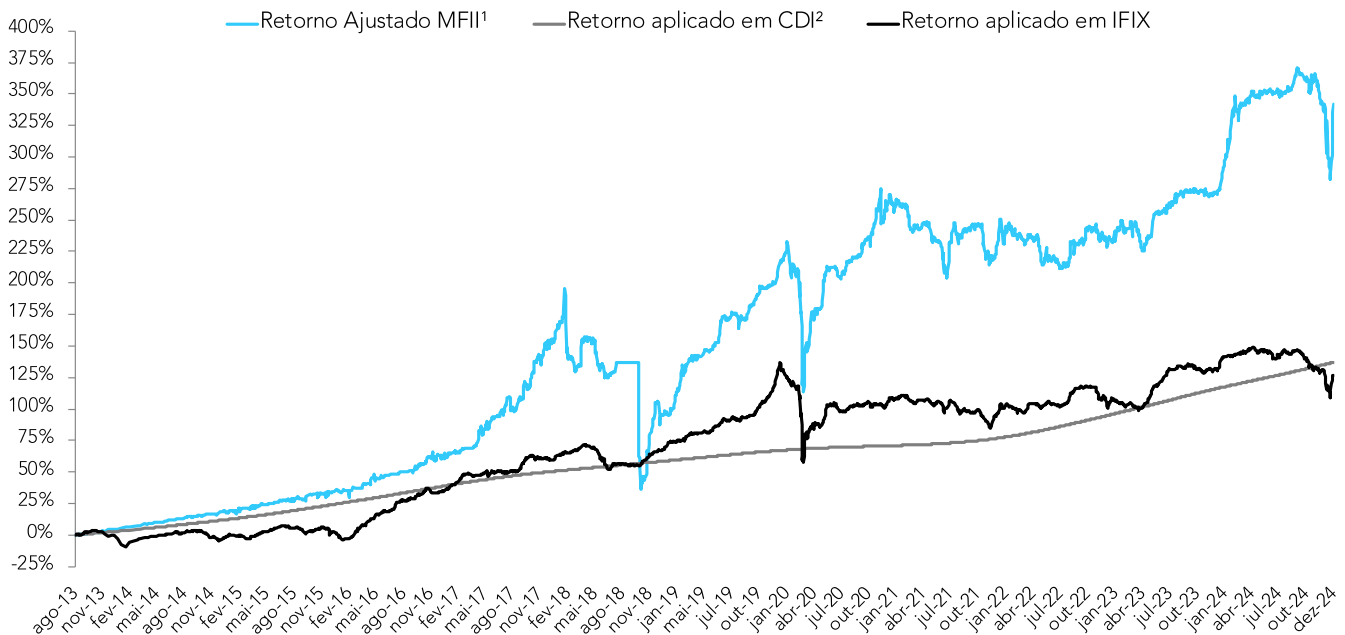
Rentabilidade

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,20	1,21	1,21	1,21	1,20	1,20	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	1,18	14,30	14,30	40,83	149,20
Rentabilidade ²	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%	1,15%	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	14,64%	14,64%	47,47%	334,59%
% CDI líquido de IR ³	147%	170%	164%	154%	162%	172%	147%	154%	161%	143%	167%	144%	156%	156%	134%	168%

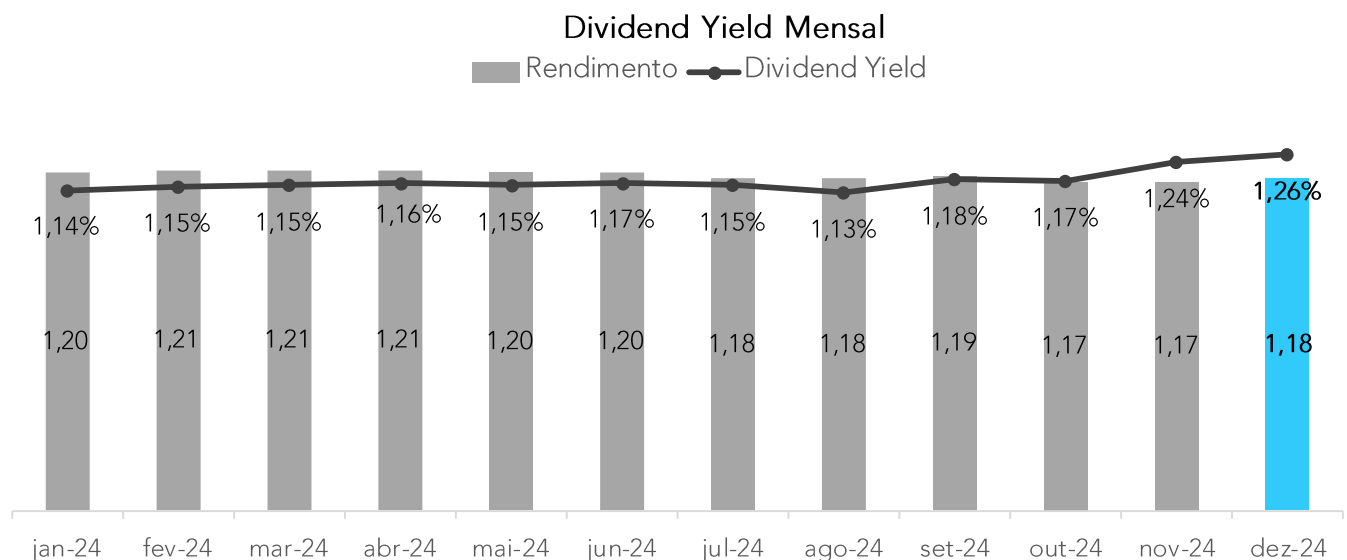
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	dez/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-0,05%	14,11%	14,11%	26,04%	341,60%
IFIX ⁴	-0,67%	-5,89%	-5,89%	11,11%	126,64%
CDI líquido de IR ³	0,75%	9,13%	9,13%	33,74%	137,00%

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%



Demonstrativos

Regime Caixa

Resultado MFII*	4T23	1T24	2T24	3T24
1. Total de Receitas	15.984.213	13.439.580	16.883.885	19.174.825
1.1 Ativos Imobiliários	15.967.845	13.431.396	16.856.269	19.144.974
1.2 Aplicações Financeiras	16.368	8.185	27.616	29.851
2. Total de Despesas	-1.946.161	-2.031.334	-1.693.808	-4.317.491
2.1 Taxa de Administração	-1.929.896	-1.786.750	-1.634.412	-2.120.003
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-231.486,11	-	-2.195.654
2.4 Taxas e Impostos	-1.834	-13.098	-44.965	-1.834
2.5 Outras Despesas ²	-14.431	0	-14.431	0
3. Resultado - Caixa	14.038.051	11.408.246	15.190.077	14.857.334
4. Rendimento Total	14.162.968	16.039.604	16.640.321	17.135.592
4.1 Rendimento/Cota	3,23	3,62	3,61	3,55

*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 2025

Os dividendos divulgados para o 1T25 totalizaram o valor de R\$ 3,34 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento	
	1,12	31/01/2025	14/02/2025
3,34	1,11	28/02/2025	18/03/2025
	1,11	31/03/2025	14/04/2025

Destaques do Trimestre

OUTUBRO

Destaque para os empreendimentos Livus Barena e Livus Parque Ecológico, localizados na rua Barena e rua Lauro de Freitas respectivamente. Ambos os projetos estão em fase final de obras com os revestimentos de fachada em execução e todos os pavimentos executados. A previsão é que esses dois primeiros projetos da marca Livus sejam entregues antes do prazo contratual.

NOVEMBRO

Conclusão no processo de *due diligence* para aquisição de mais um terreno na Zona Leste de São Paulo/SP. São 1.315 metros quadrados localizados na Av. Alberto Ramos, Vila Independência. O projeto prevê desenvolvimento de um projeto multifamiliar residencial vertical com 186 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 56,6 milhões. O empreendimento será elegível para financiamento pelo programa Minha Casa Minha Vida, será incorporado pela Mérito Realty e será lançado sob a marca Livus.

DEZEMBRO

MFII ganha destaque na mídia como um dos cinco "FIIs que mais subiram em 2024" e um dos "fundos imobiliários mais promissores para 2025".

Assinatura de dois novos contratos para aquisição de terrenos localizados na Zona Leste de São Paulo/SP. Com um VGV combinado de mais de R\$ 100 milhões, os projetos pretendidos para estas áreas se enquadram no programa MCMV e serão incorporados pela Mérito Realty.

Carteira MFII

Resumo

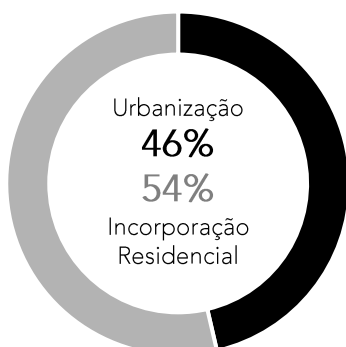
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

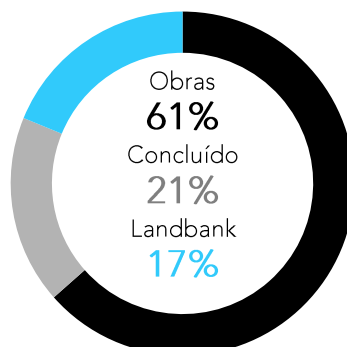


- ✓ 2 empresas e 14 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 30 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 6 concluídos
 - ✓ 12 em obras
 - ✓ 11 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

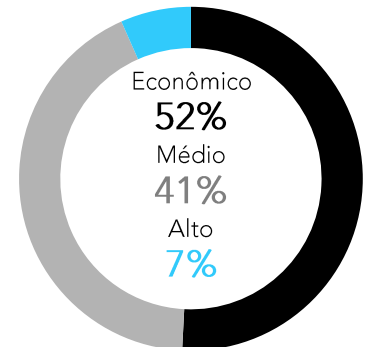
Categoria de Empreendimento



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.

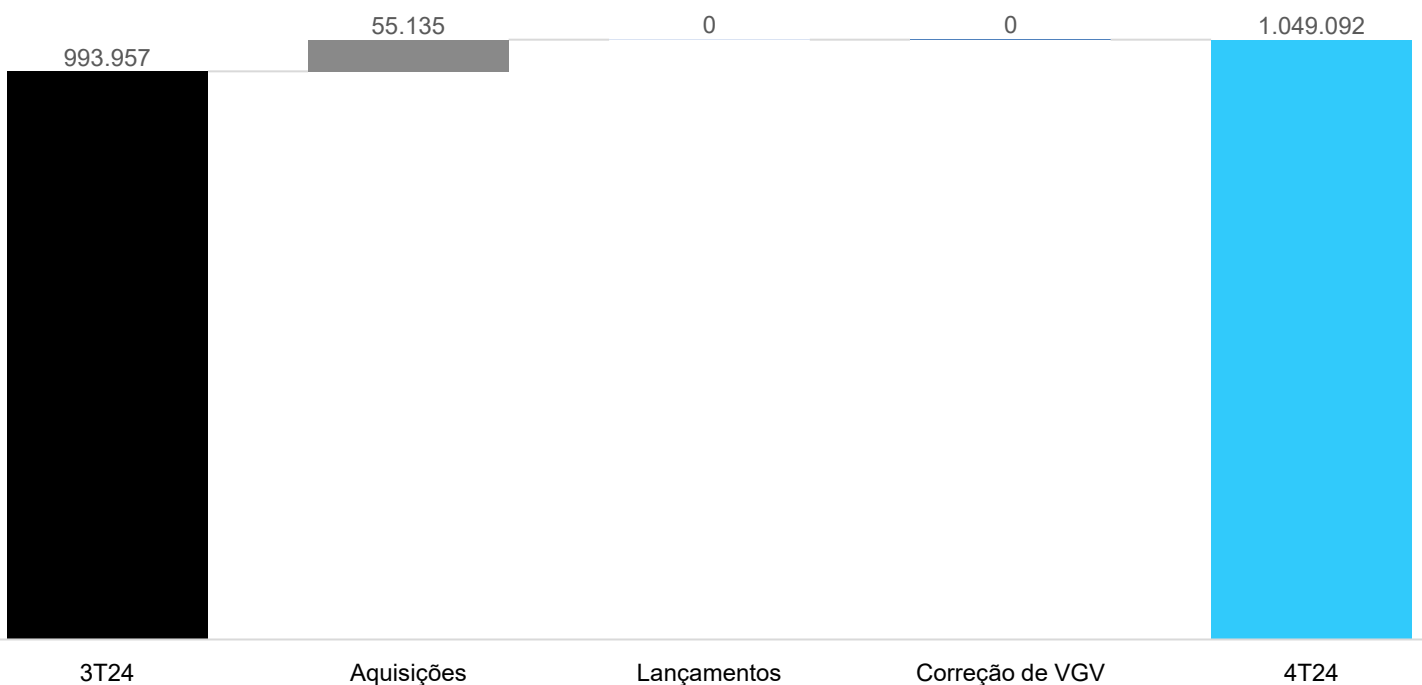
R\$ 1.049,1 milhões de VGV Não Lançado

4.645 de unidades previstas

469.418 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.

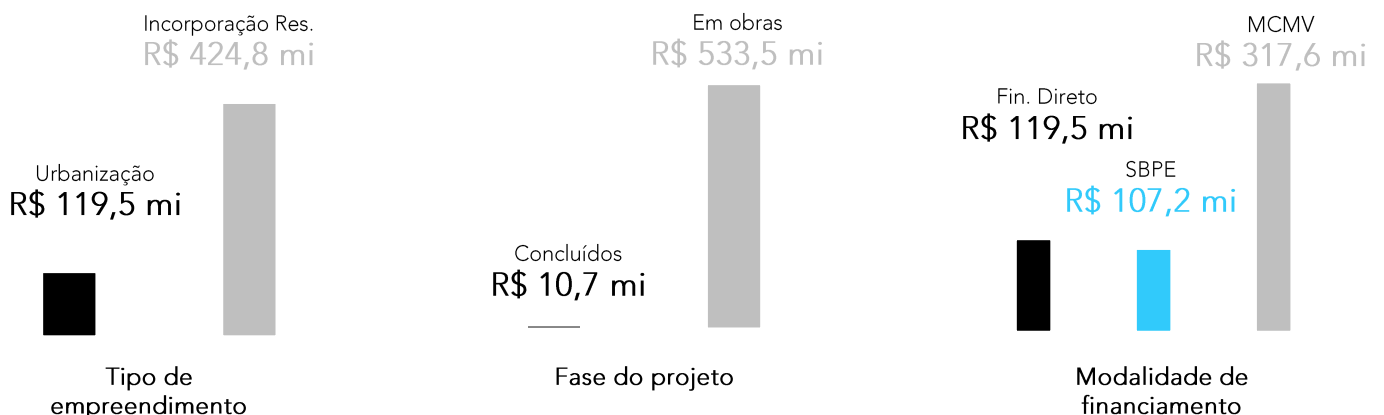
R\$ 303,5 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos



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\$ 544,2 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.

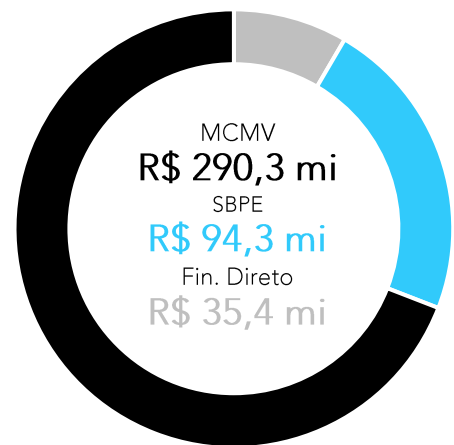
R\$ 420,0 milhões ¹ de custo de obras em andamento



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 2,85 mil reais; grupo 2, de 2,85 mil a 4,7 mil reais e grupo 3, de 4,7 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 16 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	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Desinvestido	74,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,978
Campo Verde	6,38	1,57	1,69	1,48	1,15	0,90	0,83	0,86	3,48	18,344
Terras da Estância	18,89	4,82	5,26	5,47	5,62	5,64	5,73	5,84	20,71	77,982
Dona Amélia	-6,49	0,00	2,35	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,601
Golden Boituva	-9,84	8,14	5,79	10,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,125
Jardins de Tarsila	-10,42	1,02	4,19	7,53	10,86	5,77	0,00	0,00	0,00	18,959
Descampado	-8,39	0,00	6,88	9,35	9,39	3,33	0,00	0,00	0,00	20,564
Damha Fit Uberaba	-4,47	4,36	14,40	3,19	11,13	7,98	6,09	6,25	34,43	83,356
MaxHaus Santos	6,43	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,426
Lauro de Freitas	-6,10	8,97	9,06	0,56	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	12,634
Luar de Rio Largo	-5,25	2,28	2,37	2,52	2,66	2,81	2,96	3,11	3,28	16,722
Luar do Parque	8,77	17,16	6,52	0,03	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	32,602
Av Corifeu (Butantã)	-7,39	-1,70	2,57	33,67	0,03	0,02	0,00	0,00	0,00	27,212
Vilas do Rio	-10,67	1,58	2,40	2,71	2,91	3,05	3,20	3,36	23,25	31,775
Barena	-7,57	13,45	0,92	0,36	0,06	0,00	0,01	0,00	0,00	7,227
Ponta Grossa	-4,58	-8,22	0,00	17,26	9,46	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,88	3,41	12,08	0,32	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	11,012
Luar do Arraial	3,15	2,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,575
Vila Carmosina	-3,11	-2,67	-3,22	0,00	0,74	2,27	8,13	72,63	0,00	74,767
Luar das Oliveiras	-4,19	6,44	2,11	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,397
Reserva da Ilha	-25,41	-7,66	17,53	28,02	9,37	7,40	6,37	3,49	0,70	39,813
Adélia Chohfi	0,38	1,85	-1,13	12,25	0,18	0,02	0,00	0,00	0,00	13,559
Paes de Barros	-7,38	-0,21	0,53	5,78	13,67	0,00	0,00	0,00	0,00	12,384
Vila Sônia	-8,04	9,66	13,17	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,284
Hermano da Silva	-1,08	-3,07	0,13	1,72	5,75	5,32	0,00	0,00	0,00	8,777
Lussanvira	-1,49	-1,52	0,04	0,95	7,74	1,27	0,00	0,00	0,00	6,984
Jaraguá	-3,60	-3,15	0,63	0,00	0,00	0,00	35,48	0,00	0,00	29,363
Cachoeira Paulista	-0,20	-1,04	-1,96	1,01	0,22	8,11	0,00	0,00	0,00	6,139
Alberto Ramos	-1,54	-1,14	-4,92	0,54	5,95	11,80	0,00	0,00	0,00	10,692
Consórcio Cortel SP	-92,75	0,00	11,54	27,67	34,60	36,24	34,55	36,55	428,98	517,371
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Mérito Realty	-22,90	-4,49	-8,06	-7,94	-7,76	-7,67	-8,68	-8,68	-8,68	-84,864

Total Fluxo Ativos	-138,78	53,25	102,89	172,15	128,58	96,00	100,19	129,23	506,14	1.149,67
Investimentos	-514,89	-34,87	-19,28	-7,94	-7,76	-7,67	-8,68	-8,68	-8,68	-618,46
Recebimentos	376,11	88,12	122,18	180,09	136,34	103,67	108,87	137,91	514,83	1.768,13

Fluxo Fundo	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	28,14	3,40	25,10	112,76	154,63	168,89	170,65	183,34	0,00
Fluxo dos Ativos	-138,78	53,25	102,89	172,15	128,58	96,00	100,19	129,23	506,14	1.149,67
Receitas do Fundo	41,78	0,36	0,57	2,08	5,90	17,51	16,88	16,99	13,06	115,13
Despesas do Fundo	-94,69	-12,10	-9,99	-9,99	-9,99	-9,99	-10,36	-18,13	-33,34	-208,59
Integralização Cotas	548,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	548,23
Fluxo aos Cotistas	-328,40	-66,26	-71,77	-76,57	-82,62	-89,25	-104,96	-115,40	-669,20	-1.604,43
Saldo Caixa - Final	28,14	3,40	25,10	112,76	154,63	168,89	170,65	183,34	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	152,97	12,57	13,92	14,76	15,95	17,23	20,40	22,38	126,45	396,63

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 4T24 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%	15,8%	18.344
Urbanização	Terras da Estância	9,4%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,5%	77.982
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,5%	7.426
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	0,1%	Recife – PE	Concluído	100%	88%	23,9%	5.575
Urbanização	Luar de Rio Largo	5,0%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,5%	16.722
Urbanização	Damha Fit I	7,3%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	33,9%	41.902
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,3%	Boituva – SP	Obras	80%	88%	11,8%	14.125
Incorporação Residencial	Luar do Parque	5,0%	Recife – PE	Obras	70%	79%	41,1%	32.602
Urbanização	Vilas do Rio	4,1%	Campinas – SP	Obras	95%	45%	19,9%	31.775
Urbanização	Reserva da Ilha	5,1%	Sertaneja – PR	Obras	40%	5%	19,8%	39.813
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,1%	Recife – PE	Obras	46%	62%	36,6%	4.397
Incorporação Residencial	Barena	3,2%	São Paulo – SP	Obras	88%	80%	33,7%	7.227
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,9%	Campinas – SP	Obras	8%	0%	15,9%	18.959
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,7%	São Paulo – SP	Obras	63%	56%	23,6%	12.634
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,0%	São Paulo – SP	Obras	3%	7%	33,5%	27.212
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,5%	São Paulo – SP	Obras	25%	27%	30,0%	11.012
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	2,0%	São Paulo – SP	Obras	9%	86%	37,7%	13.559
Incorporação Residencial	Paes de Barros	2,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	6%	21,5%	12.384
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,4%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	13,9%	20.601
Incorporação Residencial	Descampado	1,5%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,4%	20.564
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,1%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	19,9%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,1%	74.767
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	35,0%	8.777
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	33,3%	6.984
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	35,3%	29.363
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	45,3%	15.284
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	40,1%	6.139
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	35,0%	10.692
Urbanização	Damha Fit II	0,0% ²	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	57,5%	41.454
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	29,0%	São Paulo - SP	-	-	-	24,1%	517.371

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

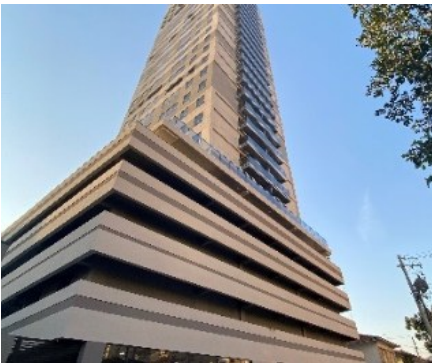
Financiamento: Direto com a Loteadora

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

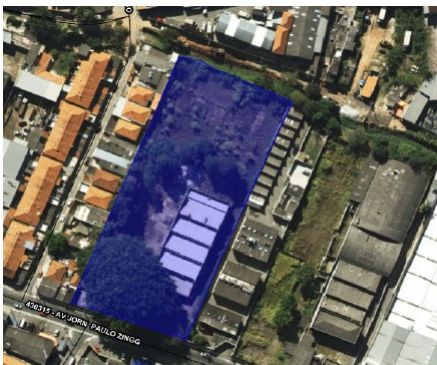
Financiamento: SBPE

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 m ²	

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 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 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

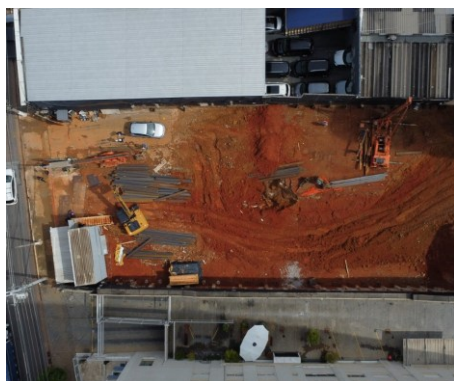
Financiamento: MCMV

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

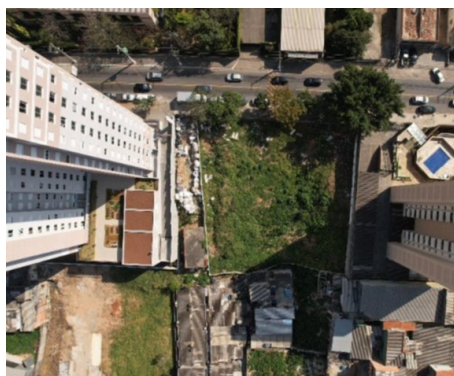
Financiamento: SBPE

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

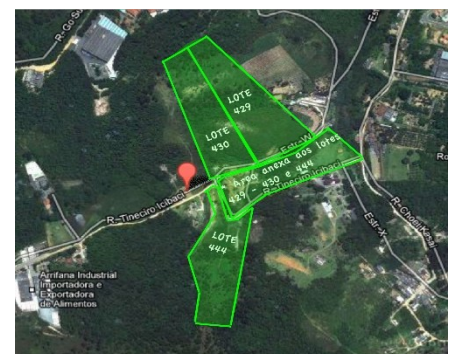
Financiamento: MCMV

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\$ 60 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\$ 57.849.274,04	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 163 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 58 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.



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 55.135.329,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 7.460,70

Área de 1.315,15 m² na Vila Prudente, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 186 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 55,1 milhões.



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

