

MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
MENSAL

Comentário do Gestor

No mês de maio, o Fundo assinou contrato para aquisição de um terreno localizado no bairro de Itaquera, Zona Leste de São Paulo/SP. A área possui mais de 4 mil metros quadrados, e será destinada para o desenvolvimento de mais um projeto MCMV incorporado pela Mérito Realty e lançado sob a marca [Livus](#). Nossos estudos preveem a implantação de quase 350 apartamentos e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 82 milhões.

Nos próximos meses, daremos sequência no processo de diligência para esta nova aquisição. Qualquer desembolso referente à aquisição do terreno só será feito uma vez que todos os critérios técnicos, financeiros e jurídicos sejam devidamente atendidos.

Os dividendos divulgados para o 2T25 totalizaram o valor de R\$ 3,31 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
3,31	1,10	30/04/2025	15/05/2025
	1,10	30/05/2025	13/06/2025
	1,11	30/06/2025	14/07/2025

Principais Destaques

Rendimento/Cota R\$ 1,10	Número de Cotistas 33.190	Rentabilidade Mês 1,07%	Rentabilidade 2025 5,46%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 625.320.622,25	Valor Patrimonial por Cota R\$ 104,88	Cotas Emitidas 5.962.395	

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	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

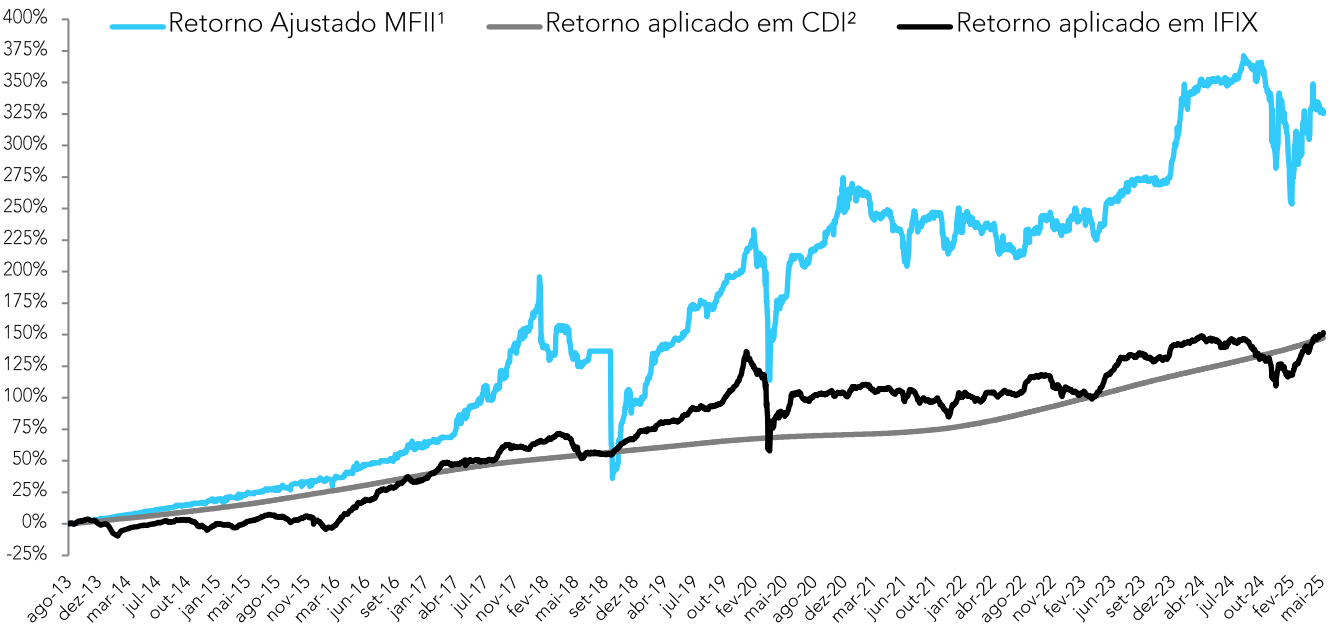
Rentabilidade

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,20	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	1,18	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	5,54	13,81	40,64	154,74
Rentabilidade ²	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	5,46%	14,14%	47,28%	358,3%
% CDI líquido de IR ³	172%	147%	154%	161%	143%	167%	144%	126%	127%	131%	118%	110%	122%	140%	130%	166%

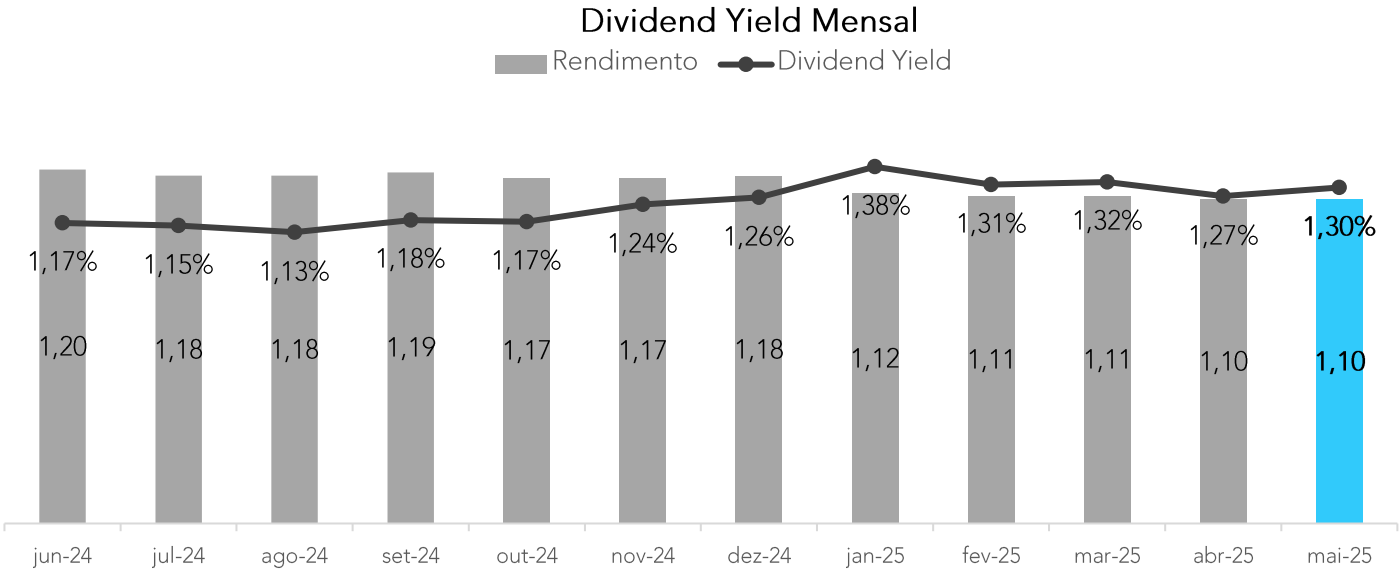
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	mai/25	2025	12m	36m	Início
MFI11 ⁵	-1,30%	-3,35%	-5,77%	32,07%	326,84%
IFIX ⁴	1,44%	11,09%	2,35%	22,74%	151,78%
CDI líquido de IR ³	0,97%	4,45%	9,89%	34,74%	147,55%

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 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 1T25

MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O ano de 2025 se inicia com uma importante notícia para o MFII e para todas as construtoras com atuação no segmento de média e baixa renda. Logo após o fechamento do primeiro trimestre, foi anunciada a criação da faixa 4 para o programa Minha Casa Minha Vida. Com juros de 10% ao ano e prazos de até 35 anos, esta nova faixa ampliou o alcance do programa para incluir imóveis de até R\$ 500 mil e famílias com renda de até R\$ 12 mil mensais. Antes desta mudança, os valores eram de R\$ 350 mil e R\$ 8 mil, respectivamente. Além da criação da faixa 4, os limites das três faixas já existentes também foram aumentados.

A mudança, portanto, foi significativa, e o resultado principal é de que ela deve viabilizar o financiamento imobiliário para o público de média renda – um público que via seu acesso ao crédito limitado pela atual conjuntura econômica. Para o MFII, a notícia é animadora, já que agora nossos projetos de média renda entram em um formato de financiamento que, até então, foi uma das principais forças responsáveis pela boa performance do segmento de padrão econômico mesmo em tempos de juros elevados. Conforme gráfico na página 7 deste relatório, 53% da carteira residencial do MFII está alocada em projetos de padrão econômico, e 40% no médio padrão.

Um destes projetos voltados para o público de média renda é o Livus Vila Sônia, que neste trimestre foi um dos destaques da carteira. Com alvará de aprovação emitido em janeiro pela prefeitura, o projeto foi lançado em março e vem em um ritmo de vendas além do esperado. Com menos de um mês de vendas, mais de 20% dos apartamentos do projeto já foram vendidos. Mais informações sobre este e outros projetos da Mérito Realty sob a marca Livus podem ser encontradas no [site](#) da marca.

Principais Destaques

Rendimento (2025)
R\$ 3,34

Número de Cotistas
33.260

Rentabilidade 2025
3,25%

Rentabilidade 12M
14,35%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 546.706.615,94

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 104,89

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 DTM

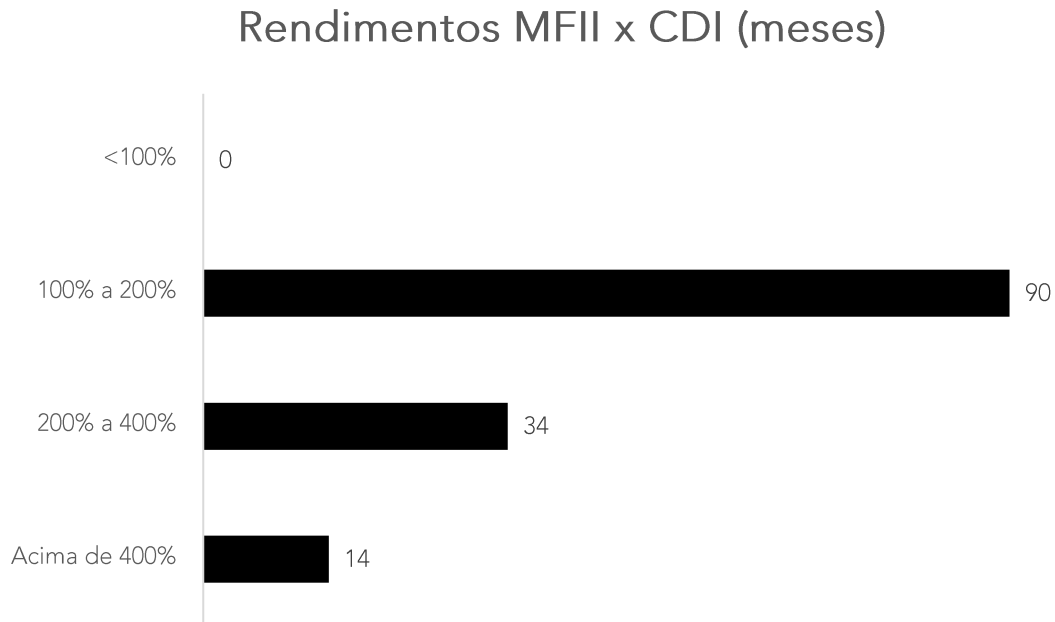
Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

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**:

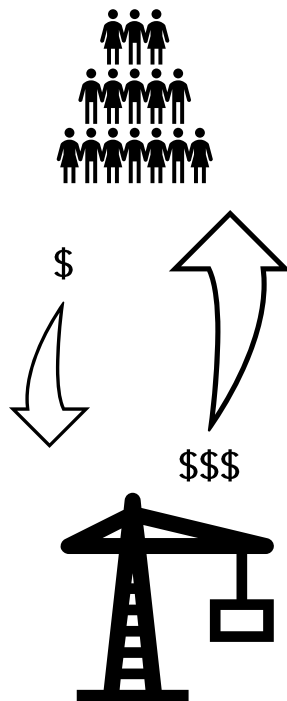


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

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



já receberam
R\$ 352 milhões
(R\$ 156/cota) ¹

e ainda receberão
R\$ 1,67 bilhões
(R\$ 281/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.

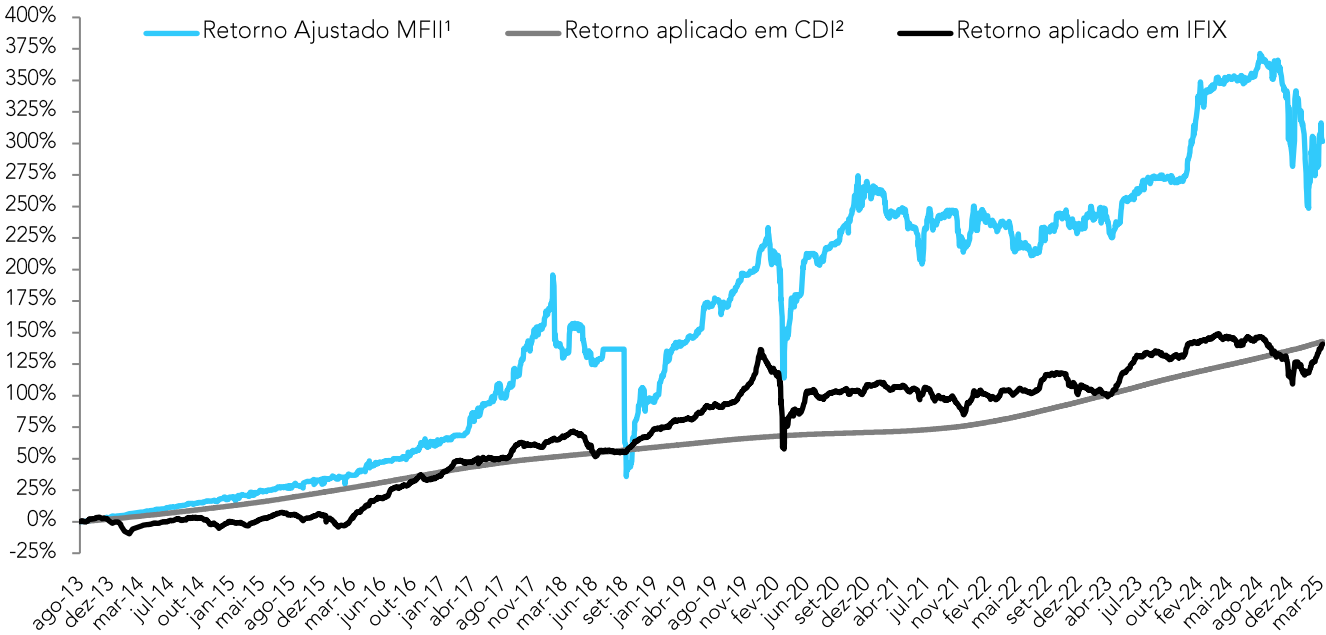
Rentabilidade

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,21	1,20	1,20	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	1,18	1,12	1,11	1,11	3,34	14,02	40,65	152,54
Rentabilidade ²	1,16%	1,15%	1,15%	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,06%	1,07%	3,25%	14,35%	47,26%	348,70%
% CDI líquido de IR ³	154%	162%	172%	147%	154%	161%	143%	167%	144%	126%	127%	131%	128%	148%	131%	167%

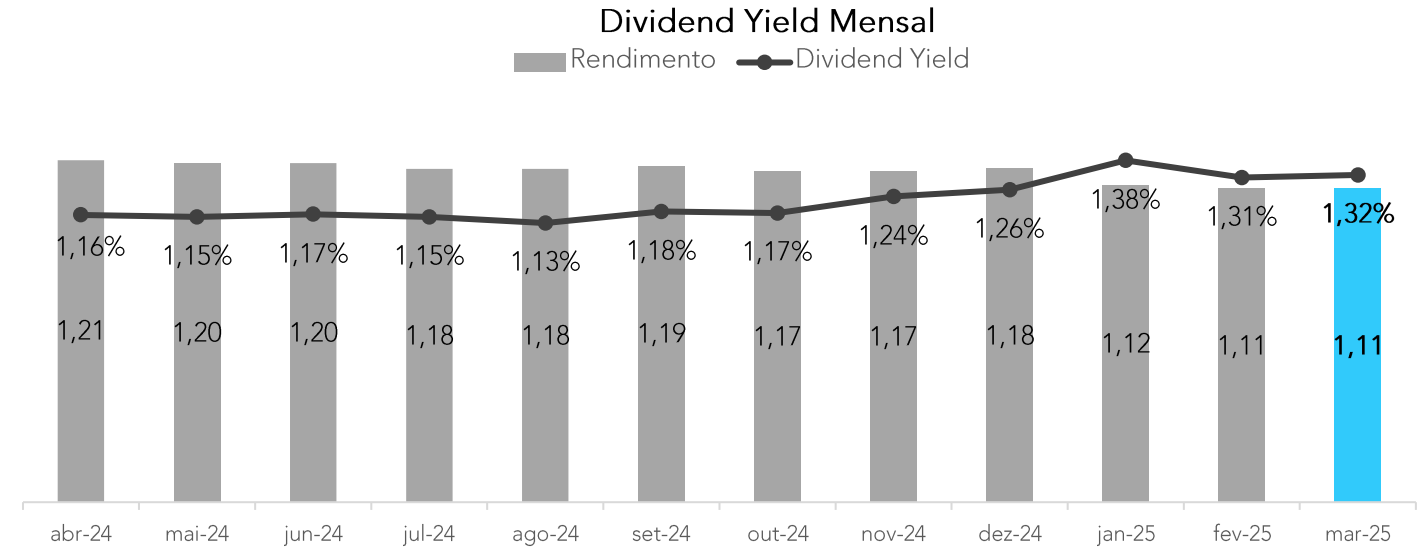
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	mar/25	2025	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-0,78%	-9,07%	-9,96%	18,98%	301,56%
IFIX ⁴	6,14%	6,32%	-2,79%	19,18%	140,95%
CDI líquido de IR ³	0,82%	2,53%	9,45%	34,37%	143,00%

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%



Dividendos Anunciados

2º Trimestre 2025

Os dividendos divulgados para o 2T25 totalizaram o valor de R\$ 3,31 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
3,31	1,10	30/04/2025	15/05/2025
	1,10	30/05/2025	13/06/2025
	1,11	30/06/2025	14/07/2025

Destaques do Trimestre

JANEIRO

No mês de janeiro, ocorreu a emissão do alvará de aprovação do projeto **Livus Vila Sônia** no bairro Vila Sônia pela Prefeitura de São Paulo. O empreendimento possui **163 unidades** totalizando um **VGV de mais de R\$ 57 milhões**. Com o Registro de Incorporação em andamento no cartório, o lançamento do projeto se aproxima.

FEVEREIRO

Continuidade de três processos de *due diligence* para novos investimentos. Todos os terrenos em análise se localizam na Zona Leste da cidade de São Paulo e serão destinados para projetos Minha Casa Minha Vida. Vale ressaltar que a escolha da localidade leva em consideração proximidade à estações de trem, ônibus e metrô.

Caso os terrenos satisfaçam os respectivos processos de diligência, a projeção é de que sejam mais de **600 unidades** e mais de **R\$ 150 milhões de VGV** em *Landbank* acrescentados à carteira do Fundo.

MARÇO

Em Campinas/SP, foram finalizadas as obras do projeto **Vilas do Rio**. São **358** lotes em parceria com a GNO Empreendimentos e Construções. O empreendimento foi entregue dentro do prazo com a emissão do Termo de Vistoria de Obras (TVO) pela Prefeitura local e conta com uma carteira de recebíveis e alguns lotes remanescentes a serem vendidos.

Ainda em março, ocorreu o lançamento do empreendimento **Vila Sônia**, São Paulo/SP. São **163** unidades e um Valor Geral de Venda (VGV) de aproximadamente **R\$ 54 milhões**. O projeto é um produto da marca Livus e desenvolvido pela Mérito Realty.

Carteira MFII

Resumo

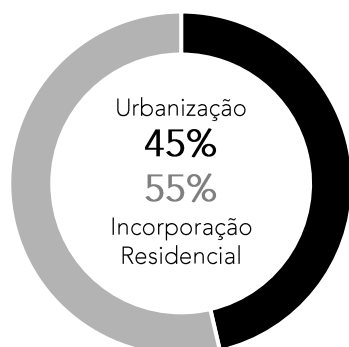
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

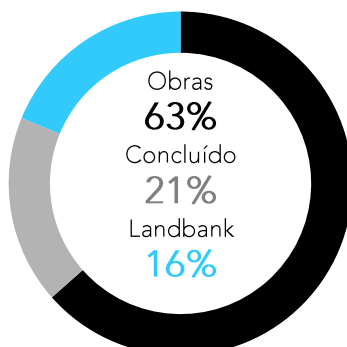


- ✓ 2 empresas e 14 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 30 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 7 concluídos
 - ✓ 12 em obras
 - ✓ 10 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

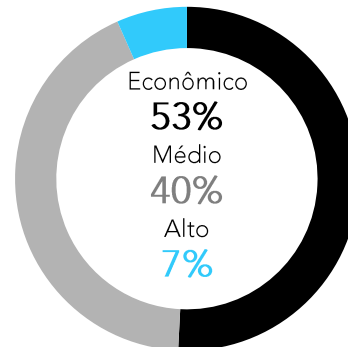
Categoria de Empreendimento



Fase do Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



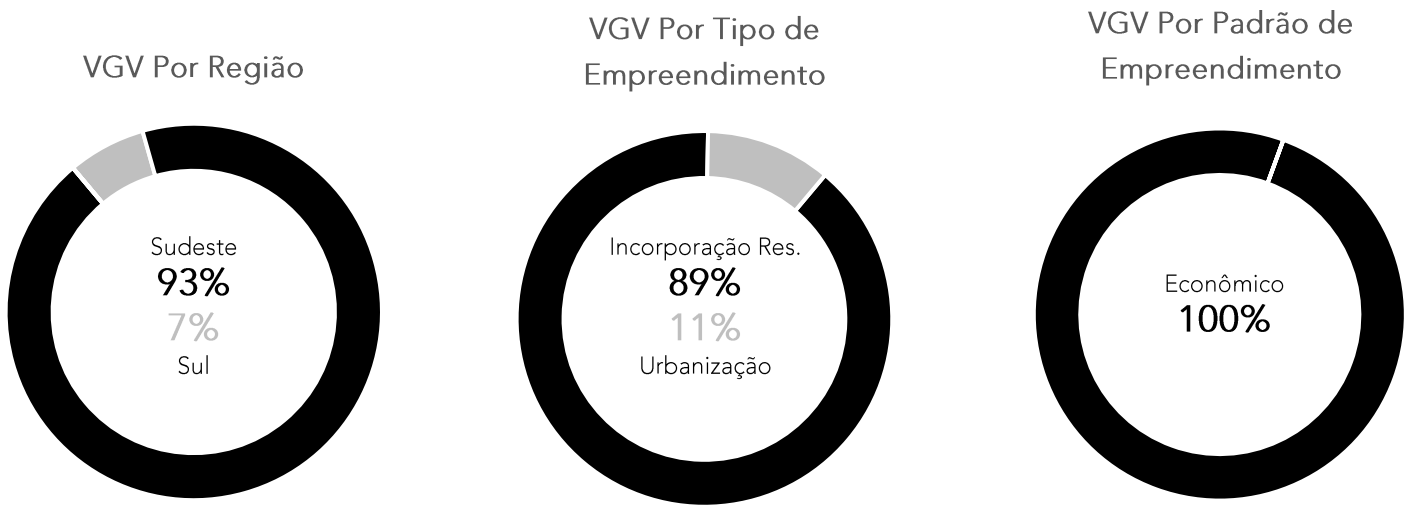
Landbank

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\$ 1.115,2 milhões de VGV Não Lançado

4.490 de unidades previstas

463.525 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.

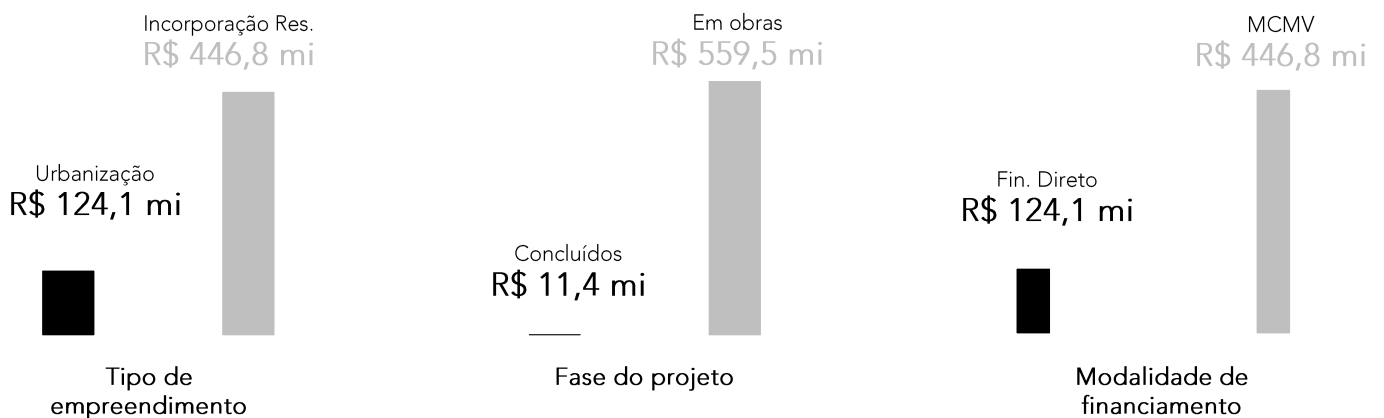
R\$ 268,2 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos



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\$ 570,9 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)

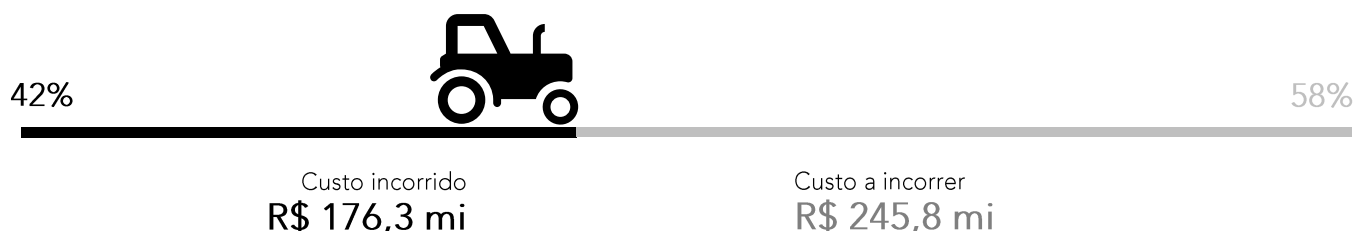


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.
Valores gerenciais não auditados.

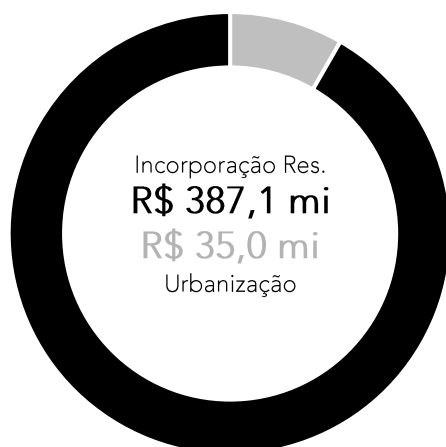
Obras em Andamento

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.

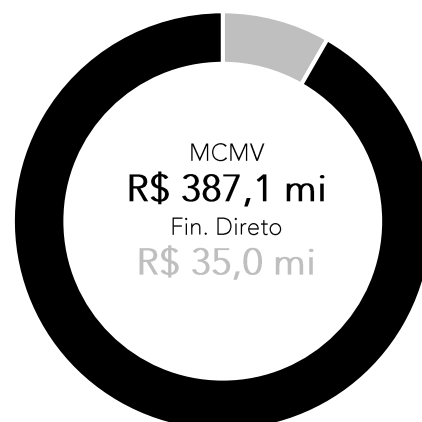
R\$ 422,1 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sul

Reserva da Ilha - PR

Sudeste

Golden Boituva - SP
Barena - SP
Jardins de Tarsila - SP
Lauro de Freitas - SP
Avenida Corifeu - SP
Jabaquara - SP
Adélia Chohfi - SP
Paes de Barros - SP
Vila Sônia - 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:



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 abril de 2025, o Conselho Curador do FGTS aprovou importantes mudanças no programa. Entre elas, a principal foi a criação de uma nova faixa de renda para o programa (Faixa 4), com um aumento significativo no teto do valor dos imóveis elegíveis para financiamento pelo programa. Além disso, houve um aumento nos limites de renda das outras faixas. A medida foi comemorada no setor imobiliário como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

Dessa forma, o programa apresenta uma divisão em quatro grupos de renda, sendo eles: grupo 1, renda até 2,85 mil reais; grupo 2, de 2,85 mil a 4,7 mil reais; grupo 3, de 4,7 mil a 8,6 mil reais; grupo 4, de 8,6 mil a 12 mil reais. As taxas de juros atualmente podem variar de 4% a 10% a.a., 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\$ 500 mil.

O MFII possui 21 empreendimentos enquadrados nos grupos 2, 3 e 4.

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.

Após a criação da faixa 4 do programa MCMV, o MFII passou a ter somente 1 empreendimento nessa 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	2033	2034	2035 ¹	TOTAL
Desinvestido	74,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,978
Campo Verde	6,38	1,85	2,12	1,31	0,92	0,61	0,46	0,48	0,49	0,50	0,50	2,12	17,734
Terras da Estância	18,89	5,62	5,70	6,05	6,23	4,70	4,82	4,97	5,02	4,94	4,39	7,54	78,877
Dona Amélia	-6,49	-0,01	2,35	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	0,00	0,00	0,00	20,589
Golden Boituva	-9,84	9,29	14,31	2,42	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,177
Jardins de Tarsila	-10,42	1,02	4,19	7,53	10,86	5,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,959
Descampado	-8,39	-0,08	6,88	9,35	9,39	3,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,483
Damha Fit Uberaba	-4,47	2,68	-0,09	10,28	14,71	12,43	9,49	7,86	8,60	8,45	8,80	47,14	125,892
MaxHaus Santos	6,43	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,391
Lauro de Freitas	-6,10	6,36	11,84	0,60	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,841
Luar de Rio Largo	-5,25	2,47	2,46	2,67	2,88	3,07	3,28	3,53	2,48	0,75	0,58	0,77	19,685
Luar do Parque	8,77	13,48	8,37	0,29	0,02	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31,042
Av Corifeu (Butantã)	-7,39	-2,19	1,84	9,09	21,14	6,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,676
Vilas do Rio	-10,67	1,04	2,05	2,68	2,95	3,28	3,35	3,67	4,09	4,03	4,21	21,82	42,479
Barena	-7,57	14,46	1,12	0,43	0,08	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,536
Ponta Grossa	-4,58	-8,22	0,00	17,26	9,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,88	5,61	5,22	4,09	0,08	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,129
Luar do Arraial	3,15	2,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,511
Vila Carmosina	-3,11	-1,43	-2,77	-3,09	-2,87	-22,05	14,03	82,17	-5,72	0,00	0,00	0,00	55,166
Luar das Oliveiras	-4,19	4,75	4,04	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,638
Reserva da Ilha	-25,41	-13,76	14,40	23,17	18,91	11,83	11,21	7,52	2,62	0,12	0,02	0,01	50,634
Adélia Chohfi	0,38	6,17	4,75	1,67	0,45	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,567
Paes de Barros	-7,38	2,95	6,95	10,14	3,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,744
Vila Sônia	-8,04	2,61	7,13	6,22	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,333
Hermano da Silva	-1,08	-3,55	-4,58	11,04	8,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,015
Lussanvira	-1,49	-3,53	-1,47	7,14	6,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,729
Jaraguá	-3,60	-4,30	-6,89	-10,85	26,11	34,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35,063
Cachoeira Paulista	-0,20	-0,89	-3,03	-4,26	8,71	8,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,804
Alberto Ramos	-1,54	-2,17	-1,27	-2,87	12,44	4,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,440
Consórcio Cortel SP	-92,75	1,12	11,56	27,70	34,63	36,28	34,58	36,59	38,84	41,04	43,50	449,38	662,473
Em fechamento	0,00	-14,18	-30,02	21,33	26,95	13,29	11,14	13,01	13,01	13,01	13,01	59,32	139,849
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	-7,20	0,00	-17,35	3,02	5,60	8,81	7,17	7,31	49,41	56,764
Mérito Realty	-22,86	-4,81	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-9,60	-123,649

Total Fluxo Ativos	-138,75	25,68	57,56	151,76	217,99	101,58	91,32	161,63	68,64	70,39	72,71	627,92	1.508,45
Investimentos	-514,86	-59,13	-59,69	-37,86	-12,47	-48,99	-9,60	-9,60	-15,32	-9,60	-9,60	-9,60	-796,32
Recebimentos	376,11	84,82	117,26	189,62	230,47	150,58	100,92	171,23	83,96	79,99	82,31	637,52	2.304,77

Fluxo Fundo	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 ¹	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	21,33	33,95	0,54	52,22	169,56	159,10	142,96	202,70	167,47	130,08	89,95	0,00
Fluxo dos Ativos	-138,75	25,68	57,56	151,76	217,99	101,58	91,32	161,63	68,64	70,39	72,71	627,92	1.508,45
Receitas do Fundo	41,78	4,48	1,88	0,57	9,48	7,80	14,68	19,98	18,38	14,90	11,02	6,42	151,38
Despesas do Fundo	-94,69	-11,00	-8,77	-8,77	-11,34	-13,48	-14,82	-14,49	-14,63	-15,00	-15,47	-20,16	-242,62
Integralização Cotas	548,23	66,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	608,23
Fluxo aos Cotistas	-328,40	-73,38	-84,08	-91,88	-98,80	-106,37	-107,32	-107,38	-107,62	-107,68	-108,40	-704,13	-2.025,44
Saldo Caixa – Final	28,17	33,95	0,54	52,22	169,56	159,10	142,96	202,70	167,47	130,08	89,95	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 ¹	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	152,97	12,90	14,28	15,48	16,67	17,95	18,00	18,02	18,05	18,06	18,06	116,70	437,14

¹ Os fluxos de caixa que excedem dez/35 foram trazidos a valor presente nesta data.

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T25 ¹

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,5%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	92%	15,6%	17.734
Urbanização	Terras da Estância	8,5%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,5%	78.877
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,1%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,5%	7.391
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	0,0%	Recife – PE	Concluído	100%	88%	23,8%	5.511
Urbanização	Luar do Rio Largo	4,6%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	24,1%	19.685
Urbanização	Damha Fit I	7,0%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	31,8%	45.674
Urbanização	Vilas do Rio	4,0%	Campinas – SP	Concluído	100%	50%	19,5%	42.479
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,2%	Boituva – SP	Obras	86%	90%	12,9%	16.177
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,3%	Recife – PE	Obras	71%	82%	39,6%	31.042
Urbanização	Reserva da Ilha	5,0%	Sertaneja – PR	Obras	40%	5%	19,6%	50.634
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,1%	Recife – PE	Obras	46%	62%	33,3%	4.638
Incorporação Residencial	Barena	3,2%	São Paulo – SP	Obras	88%	82%	26,2%	8.536
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,8%	Campinas – SP	Obras	8%	0%	15,9%	18.959
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,4%	São Paulo – SP	Obras	71%	61%	23,8%	12.841
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,4%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	28,7%	28.676
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,4%	São Paulo – SP	Obras	29%	30%	27,1%	10.129
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	1,0%	São Paulo – SP	Obras	10%	87%	46,4%	13.567
Incorporação Residencial	Paes de Barros	2,6%	São Paulo – SP	Obras	3%	18%	33,7%	15.744
Incorporação Residencial	Vila Sônia	2,1%	São Paulo – SP	Obras	0%	7%	23,8%	9.333
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,2%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	13,9%	20.589
Incorporação Residencial	Descampado	3,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,4%	20.483
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,0%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	19,9%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	30,6%	55.166
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	38,4%	10.015
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	32,5%	6.729
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	36,6%	35.063
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	38,6%	8.804
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,1%	9.440
Urbanização	Damha Fit II	0,0% ²	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	45,7%	80.218
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	28,4%	São Paulo - SP	-	-	-	22,8%	662.473

¹ Informações de fev/25.
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

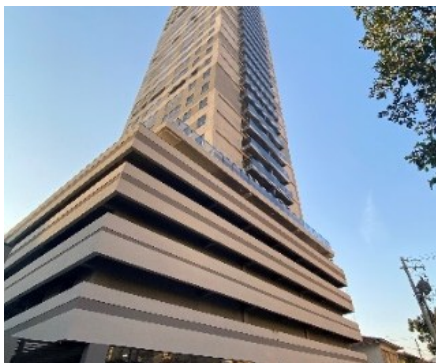
Financiamento: Direto com a Loteadora

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

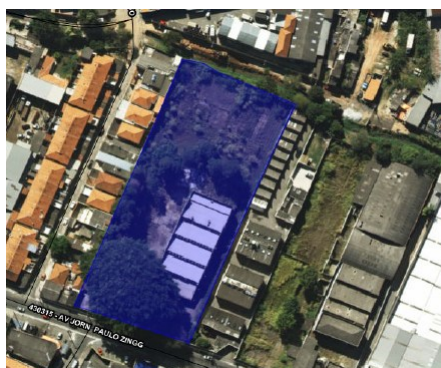
Financiamento: SBPE

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



Hermão 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: MCMV
VGv: R\$ 28.326.677,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 3.806 m²	

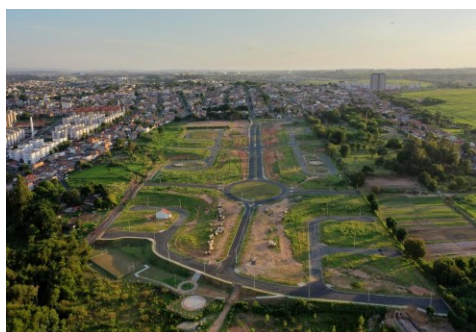
Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O Luar do Arraial terá uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas.



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: Concluído
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: MCMV

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

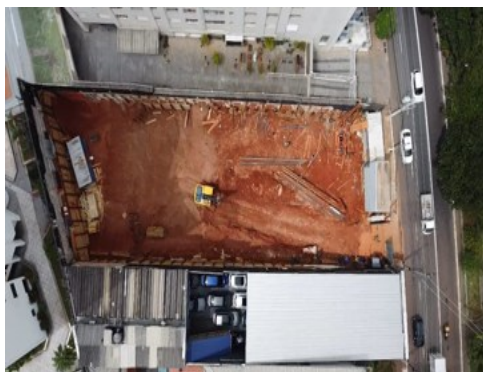
Financiamento: MCMV

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: MCMV

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

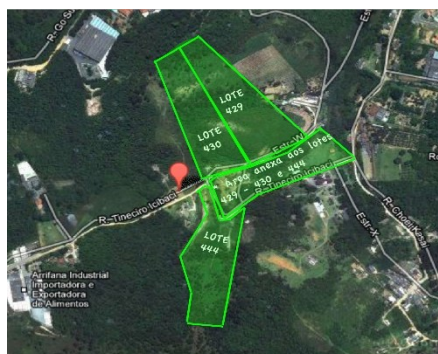
Financiamento: MCMV

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\$ 320.056.654,00

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 268 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 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.



Padrão: Médio

Finanziamento: MCMV

Estágio: Obras

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\$ 54 milhões.



Padrão: Econômico

Finanziamento: MCMV

Estágio: Landbank

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.



Padrão: Médio

Finanziamento: MCMV

Estágio: Obras

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.



Padrão: Econômico

Finanziamento: MCMV

Estágio: Landbank

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.

Detalhamento dos Ativos



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.



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.



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

