

**MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11**

RELATÓRIO
MENSAL

Comentário do Gestor

Na virada de julho para agosto, a Prefeitura de São Paulo/SP expediu o Habite-se do projeto Livus Barena, localizado no bairro Itaim Paulista, atestando então a conclusão da obra conforme projeto aprovado. A entrega das unidades aos seus respectivos compradores será feita agora no início de setembro.

A entrega deste empreendimento é um importante marco na trajetória do Fundo, porque representa a conclusão do primeiro projeto Livus financiado pelo programa Minha Casa Minha Vida em parceria com a Caixa Econômica Federal. A [Livus](#) é a marca de projetos de padrão médio e econômico incorporados pela Mérito Realty.

Desde seu início, o projeto cumpriu nossas projeções de vendas e esteve dentro do orçamento e cronograma de obras. Agora, restam menos de 10% dos apartamentos em estoque para serem vendidos.

Os dividendos divulgados para o 3T25 totalizaram o valor de R\$ 3,19 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme **comunicado ao mercado**.

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,19	1,06	31/07/2025	14/08/2025
	1,06	29/08/2025	12/09/2025
	1,07	30/09/2025	14/10/2025

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,06

Número de Cotistas
32.711

Rentabilidade Mês
1,04%

Rentabilidade 2025
8,82%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 618.668.337,07

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 103,76

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

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

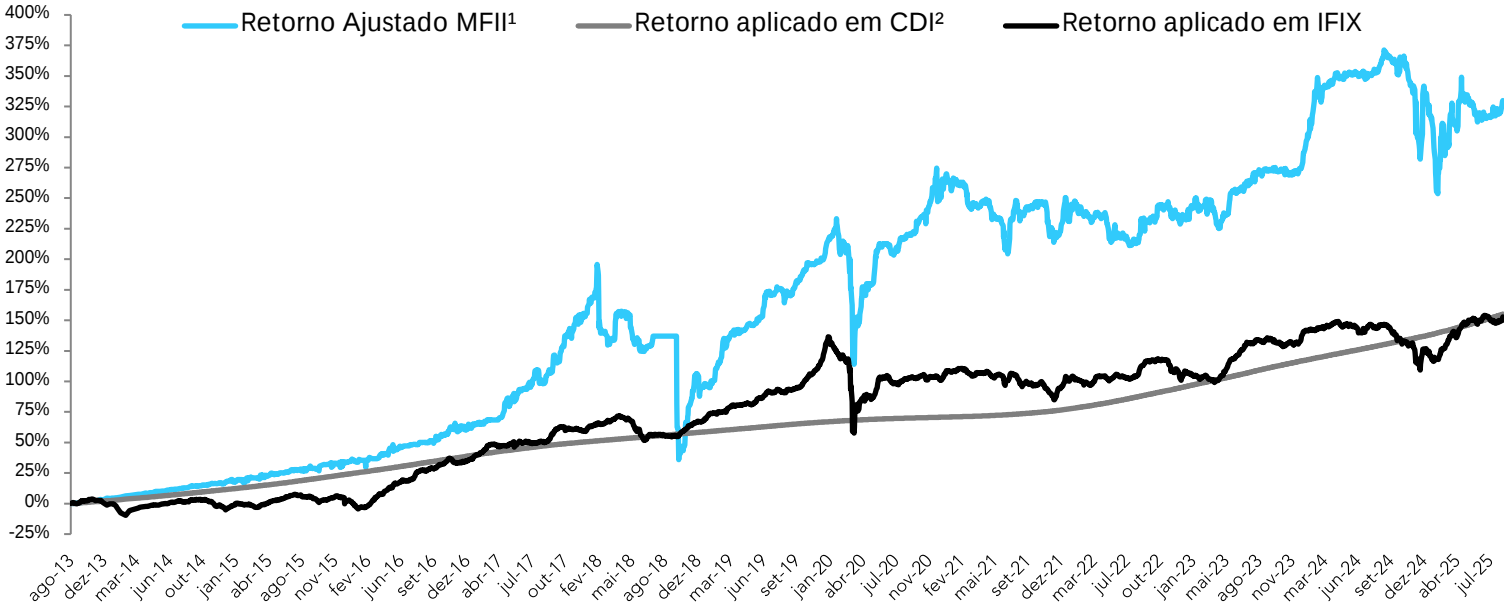
Rentabilidade

	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,19	1,17	1,17	1,18	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	1,11	1,06	1,06	8,77	13,48	40,57	157,97
Rentabilidade ²	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	1,08%	1,04%	1,04%	8,82%	13,8%	47,3%	372,91%
% CDI líquido de IR ³	161%	143%	167%	144%	126%	127%	131%	118%	110%	116%	96%	105%	115%	126%	129%	164%

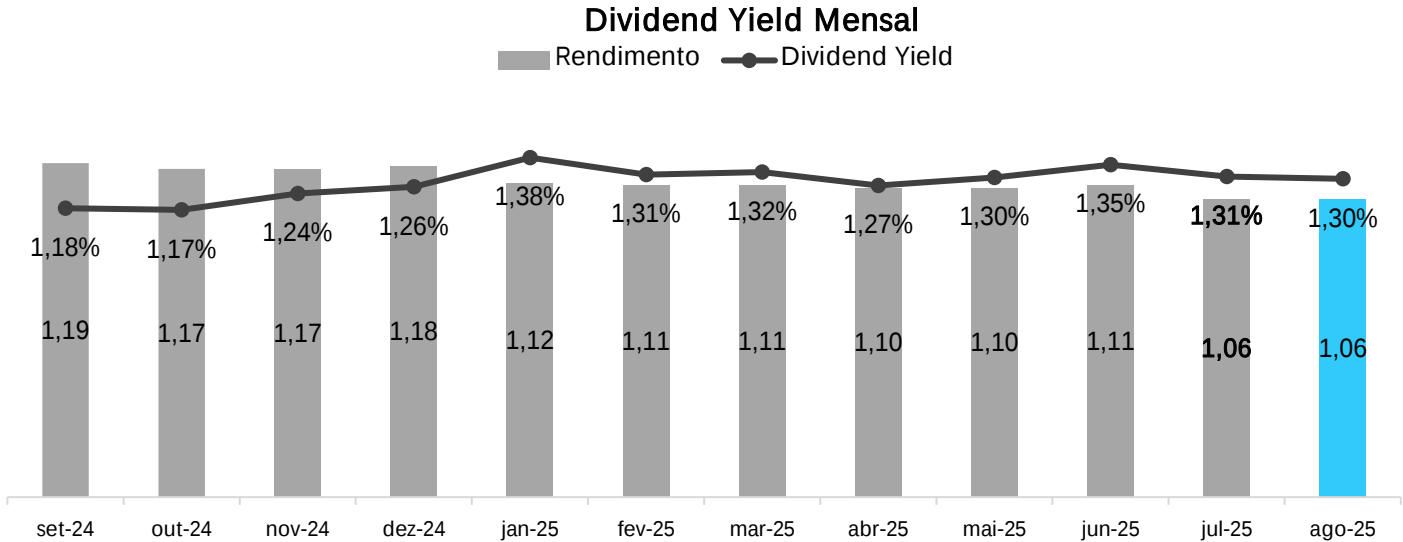
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	ago/25	2025	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	2,07%	-2,64%	-8,78%	29,49%	329,97%
IFIX ⁴	1,16%	11,55%	2,44%	16,80%	152,83%
CDI líquido de IR ³	0,99%	7,62%	10,79%	35,10%	155,06%

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 2T25

**MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11**

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O MFII encerra o primeiro semestre de 2025 tendo atingido os principais marcos do planejamento estratégico da Mérito Realty, que foi traçado no início do ano. Ambos os lançamentos que estavam previstos para estes 6 meses foram realizados dentro do cronograma. Em março e em abril, respectivamente, lançamos o Livus Vila Sônia, em São Paulo/SP, e o Damha Fit II, em Uberaba/MG. Juntos, estes projetos já representam mais de R\$ 170 milhões em Valor Geral de Vendas lançado, e nossa expectativa é de atingir R\$ 500 milhões este ano com os lançamentos do segundo semestre.

O Livus Vila Sônia merece destaque especial por se enquadrar dentro da recém criada Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida. Acreditamos que esta nova faixa será um fator de estabilidade importante para a demanda dos nossos produtos voltados para o público de média renda – um público que até então via seu acesso ao financiamento imobiliário restrito pela elevada taxa de juros. O Livus Vila Sônia já vendeu mais de metade de suas unidades nos primeiros três meses de vendas.

Quanto aos novos investimentos, encerramos junho com um volume relevante de negociações de terrenos em fase avançada para aquisição. Estes novos ativos encontram-se agora em fase de elaboração de contrato ou já em processo de *due diligence*. Todos estes terrenos serão futuros lançamentos da Mérito Realty sob a marca [Livus](#) (marca de produtos de padrão médio e econômico da Mérito Realty). A contribuição esperada por esta nova leva de projetos já foi contemplada na projeção de fluxo de caixa da página 11 através da linha de projetos “Em fechamento”.

Principais Destaques

Rendimento (2025)
R\$ 6,65

Número de Cotistas
33.043

Rentabilidade 2025
6,59%

Rentabilidade 12M
14,06%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 619.000.725,64

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 103,82

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

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Mar-2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

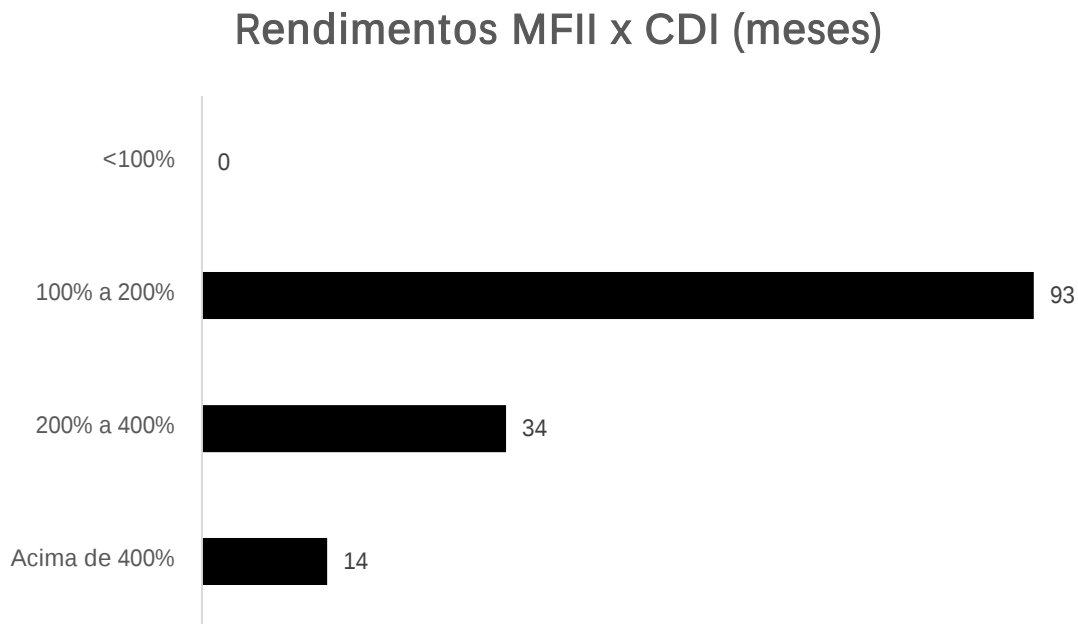
Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

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

Público Alvo:
Investidores em Geral

Desempenho Histórico

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

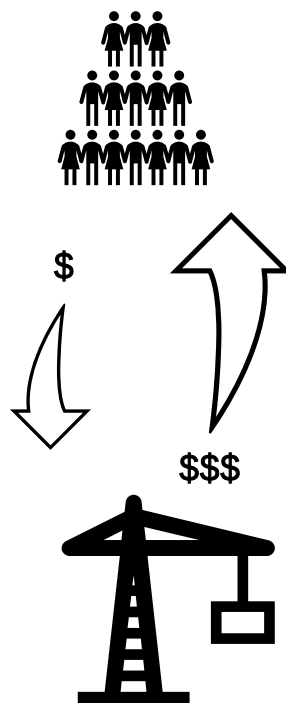


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R\$ 608 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 370 milhões
(R\$ 160/cota) ¹

e ainda receberão
R\$ 1,63 bilhões
(R\$ 273/cota) ^{1 2}

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

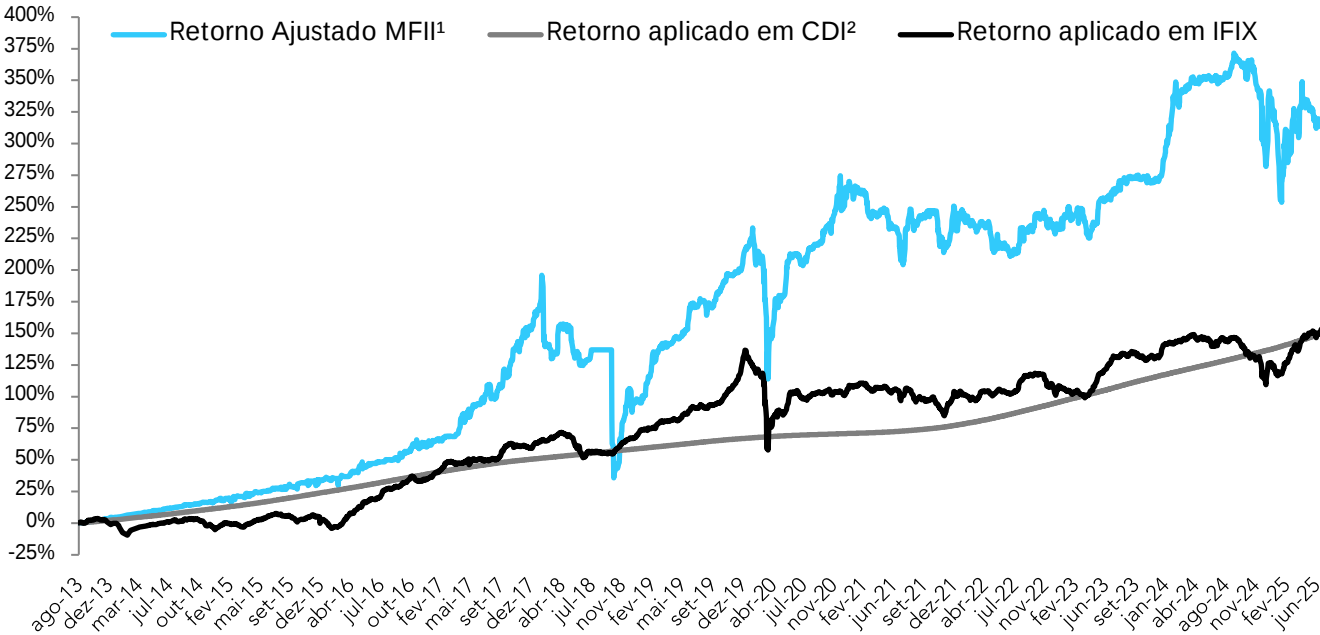
Rentabilidade

	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,18	1,18	1,19	1,17	1,17	1,18	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	1,11	6,65	13,72	40,65	155,85
Rentabilidade ²	1,13%	1,13%	1,14%	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	1,08%	6,59%	14,1%	47,3%	363,3%
% CDI líquido de IR ³	147%	154%	161%	143%	167%	144%	126%	127%	131%	118%	110%	116%	121%	135%	130%	165,3%

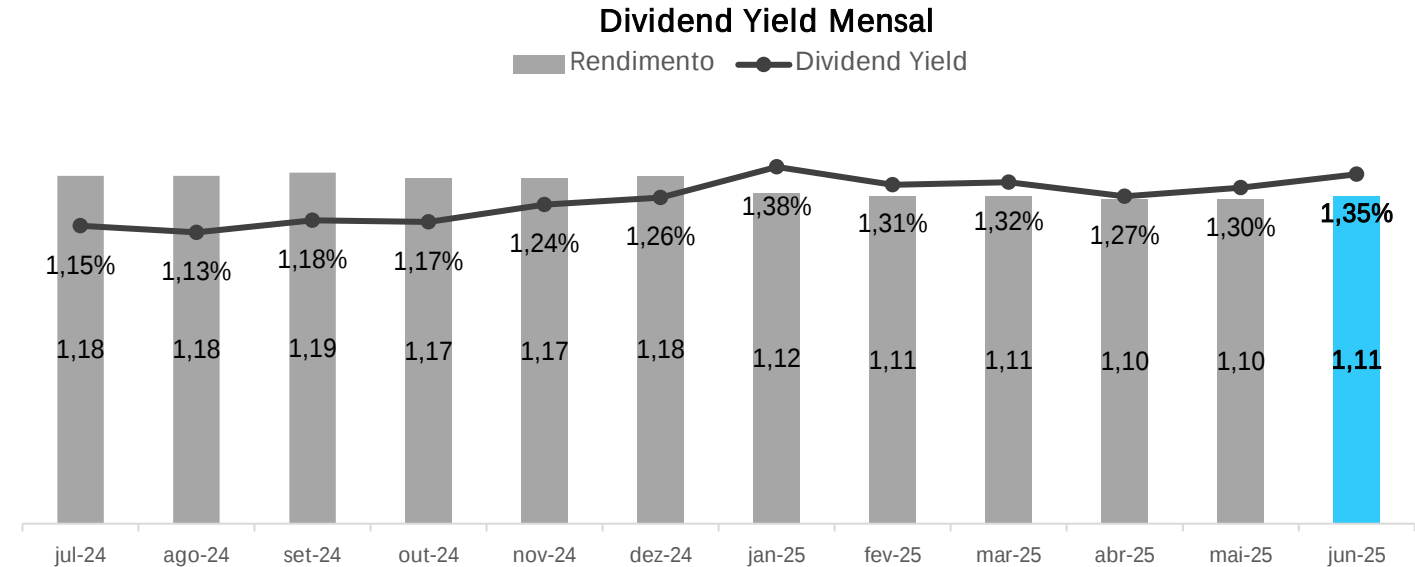
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	jun/25	2025	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-1,73%	-5,02%	-7,58%	32,45%	319,47%
IFIX ⁴	0,63%	11,79%	4,08%	24,62%	153,37%
CDI líquido de IR ³	0,93%	5,42%	10,17%	34,83%	149,85%

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%



Destaques do Trimestre

ABRIL

O destaque do mês de abril foi o lançamento do loteamento **Damha Fit II**, localizado em Uberaba/MG. Vizinho do Damha Fit I, o empreendimento é aproximadamente duas vezes maior do que o primeiro tanto em receita quanto em unidades, totalizando um **VGv de R\$ 120 milhões em 693 unidades**.

MAIO

No mês de maio, o Fundo assinou um contrato para a aquisição de um terreno localizado no bairro de Itaquera na Zona Leste de São Paulo/SP. O terreno possui mais de **4 mil m²** e será mais um projeto **MCMV** incorporado pela **Mérito Realty** e lançado sob a marca **Livus**. A previsão é de que o empreendimento conte com cerca de **350 unidades vendáveis** e um **Valor Geral de Venda** de aproximadamente **R\$ 82 milhões**.

JUNHO

Uma nova entrada na carteira do MFII. O **Luar do Norte**, em Recife/PE é mais um projeto em parceria com a Torque Construções. O empreendimento conta com **120 apartamentos** e um **VGv** residencial de mais de **R\$ 40 milhões**, além de uma área comercial vendável na fachada. As vendas do Luar do Norte se aproximam de **50%** e o empreendimento se enquadra na **faixa 4** do programa **Minha Casa Minha Vida**.

Dividendos Anunciados

3º Trimestre 2025

Os dividendos divulgados para o 3T25 totalizaram o valor de R\$ 3,19 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme **comunicado ao mercado**.

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,19	1,06	31/07/2025	14/08/2025
	1,06	29/08/2025	12/09/2025
	1,07	30/09/2025	14/10/2025

Carteira MFII

Resumo

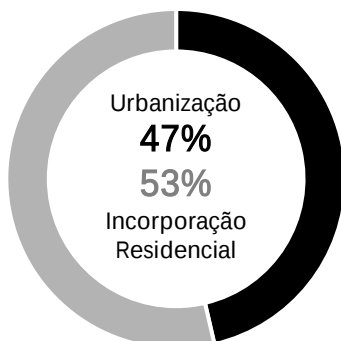
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado econômico e de média renda.

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.

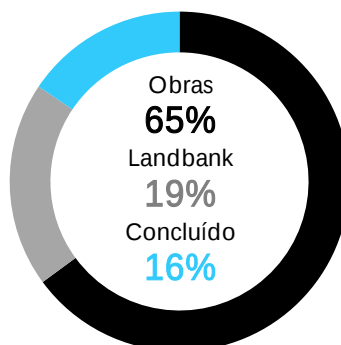


- ✓ 2 empresas e 15 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 31 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 6 concluídos
 - ✓ 14 em obras
 - ✓ 10 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

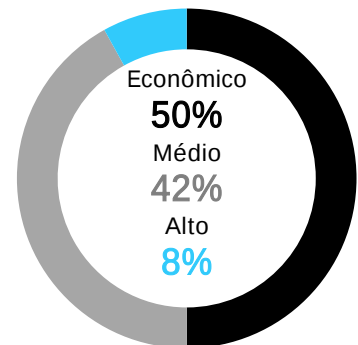
Categoria de Empreendimento



Fase do Empreendimento



Padrão do Empreendimento



|Landbank

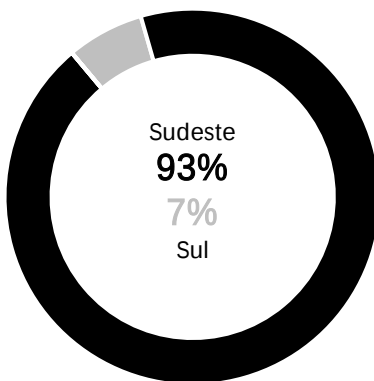
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 1.126,1 milhões de VGV Não Lançado

4.534 de unidades previstas

214.058 m² de área vendável

VGV Por Região



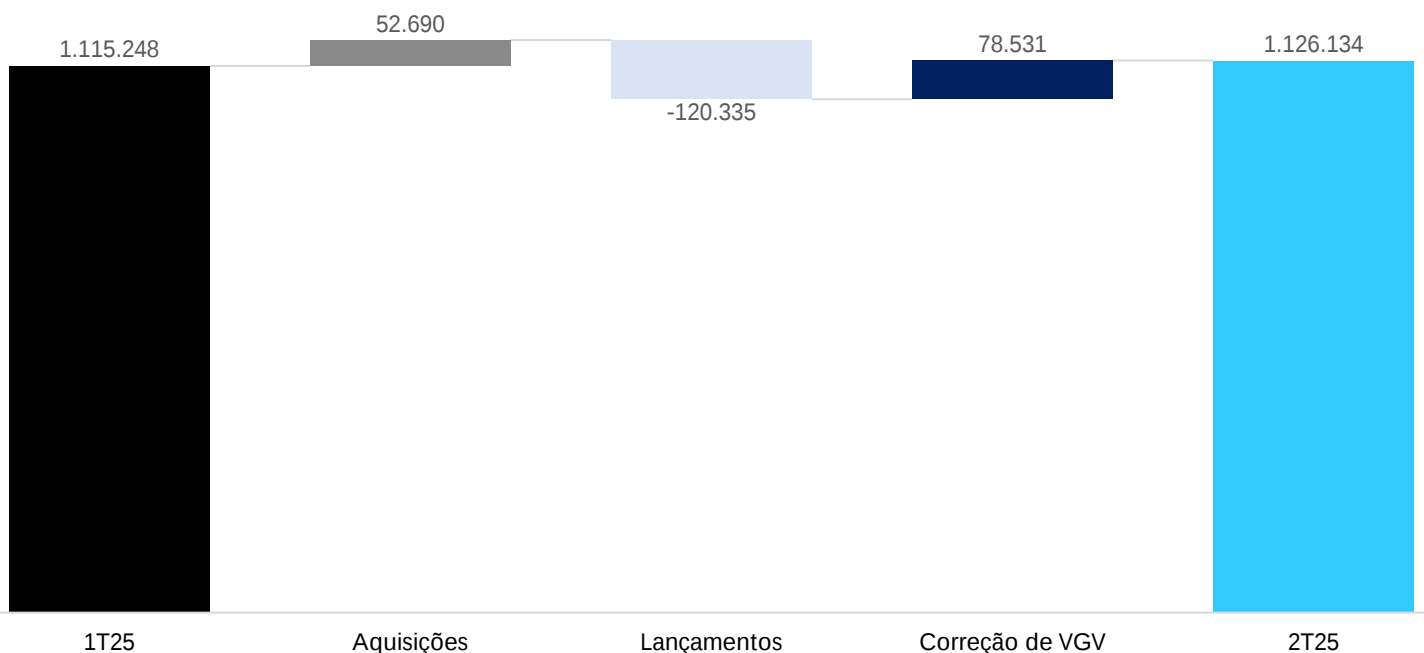
VGV Por Tipo de Empreendimento



VGV Por Padrão de Empreendimento



|Evolução do Landbank (R\$ mil)



|Carteira de Recebíveis

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

R\$ 278,4 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\$ 717,1 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)

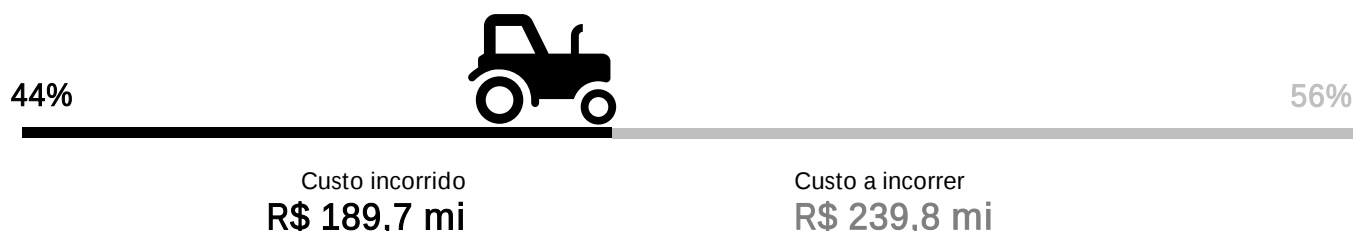


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.
Valores gerenciais não auditados.

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.

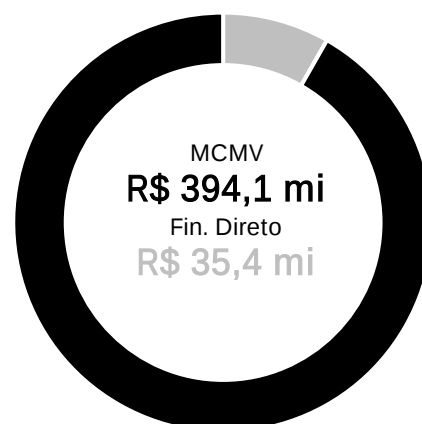
R\$ 429,5 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sul

Reserva da Ilha - PR

Sudeste

Golden Boituva - SP
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
Damha Fit II – MG

Nordeste

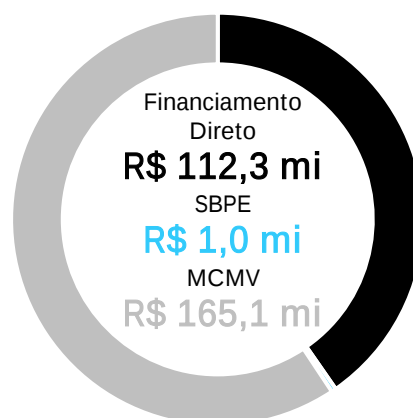
Luar do Parque – PE
Luar das Oliveiras – PE
Luar do Norte – PE

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 à 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 22 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	TOTAL
Desinvestido	78,13	0,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,516
Campo Verde	6,38	1,72	2,00	1,40	0,90	0,62	0,49	0,50	0,51	0,51	0,52	2,08	17,618
Terras da Estância	18,89	5,57	7,40	7,52	7,80	5,26	4,48	4,61	4,66	4,58	4,09	7,24	82,093
Dona Amélia	-6,49	-0,02	2,35	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	0,00	0,00	0,00	20,583
Golden Boituva	-9,84	-1,24	21,01	7,02	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,145
Jardins de Tarsila	-10,42	0,51	3,24	6,84	9,92	8,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,959
Descampado	-8,39	-0,18	6,88	9,35	9,39	3,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,389
Damha Fit Uberaba	-4,47	-3,48	-3,42	12,76	24,48	16,48	13,34	10,21	9,93	10,44	11,01	57,12	154,411
MaxHaus Santos	6,43	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,389
Lauro de Freitas	-6,10	4,53	13,22	2,04	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,837
Luar de Rio Largo	-5,25	2,44	2,53	2,63	2,84	3,03	3,24	3,48	2,45	0,73	0,56	0,75	19,436
Luar do Parque	8,77	9,47	9,52	0,33	0,07	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,451
Av Corifeu (Butantã)	-7,39	-1,29	1,00	9,09	21,14	6,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,742
Vilas do Rio	-10,67	0,61	1,87	2,57	2,89	3,19	3,40	3,65	3,92	4,21	4,52	23,09	43,245
Barena	-7,57	15,94	1,01	0,38	0,06	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,834
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	0,68	5,18	5,87	2,59	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,447
Vila Carmosina	-3,11	-1,40	-1,42	-2,50	-0,41	-21,46	-9,20	100,33	-5,39	0,00	0,00	0,00	55,444
Luar das Oliveiras	-4,19	3,51	5,00	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,610
Reserva da Ilha	-25,41	-11,15	7,27	26,33	19,55	13,46	11,91	8,63	3,75	0,36	0,02	0,02	54,721
Adélia Chohfi	0,38	6,59	5,38	0,83	0,48	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,798
Paes de Barros	-7,38	0,17	1,35	3,13	11,11	6,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,456
Vila Sônia	-8,04	7,76	7,50	2,33	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,667
Hermano da Silva	-1,08	-3,72	-4,58	11,04	8,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,838
Lussanvira	-1,49	-3,51	-1,47	7,14	6,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,758
Jaraguá	-3,60	-3,79	-0,62	-8,27	15,29	32,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31,050
Cachoeira Paulista	-0,20	-1,58	-3,35	-2,51	11,45	5,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,458
Alberto Ramos	-1,54	-2,21	-2,56	-3,22	14,08	4,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,399
Adolfo Schnabel	0,00	-0,10	-3,43	-3,12	9,60	5,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,321
Luar do Norte	0,00	-1,23	1,18	0,43	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,089
Consórcio Cortel SP	-92,75	7,86	11,56	26,25	34,63	36,28	34,58	36,59	38,84	41,04	43,50	444,03	662,416
Em fechamento	0,00	-5,88	-8,48	-34,44	-2,95	-15,18	116,80	86,21	18,71	14,83	8,88	0,00	178,507
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Mérito Realty	-22,86	-6,24	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-11,00	-139,084
Total Fluxo Ativos	-138,75	13,46	76,14	104,91	214,43	105,13	173,58	249,05	66,38	65,70	62,09	523,33	1.515,45
Investimentos	-514,86	-57,24	-40,31	-65,06	-14,36	-47,63	-20,19	-11,00	-16,39	-11,00	-11,00	-11,00	-820,03
Recebimentos	376,11	70,70	116,44	169,97	228,79	152,76	193,77	260,05	82,77	76,70	73,09	534,33	2.335,47

Fluxo Fundo	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	28,17	19,89	1,59	5,89	110,52	100,83	164,23	313,04	282,48	245,46	201,08	0,00
Fluxo dos Ativos	-138,75	13,46	76,14	104,91	214,43	105,13	173,58	249,05	66,38	65,70	62,09	523,33	1.515,45
Receitas do Fundo	41,78	3,15	0,27	0,00	0,81	1,93	11,85	23,30	28,04	23,85	20,90	14,39	170,27
Despesas do Fundo	-94,69	-12,51	-10,03	-11,35	-15,27	-16,40	-16,85	-17,35	-17,49	-18,00	-18,61	-26,78	-275,33
Integralização Cotas	548,23	60,00	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	-72,39	-84,67	-89,26	-95,34	-100,35	-105,18	-106,19	-107,50	-108,58	-108,75	-712,02	-2.018,61
Saldo Caixa – Final	28,17	19,89	1,59	5,89	110,52	100,83	164,23	313,04	282,48	245,46	201,08	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	152,97	13,05	14,34	15,02	16,07	16,93	17,68	17,82	18,05	18,22	18,24	117,90	436,29

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

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 2T25 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%	15,5%	17.618
Urbanização	Terras da Estância	8,8%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	19,0%	82.093
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,1%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,5%	7.391
Urbanização	Luar do Rio Largo	4,7%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	24,0%	19.436
Urbanização	Damha Fit I	8,1%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	31,3%	41.823
Urbanização	Vilas do Rio	4,8%	Campinas – SP	Concluído	100%	50%	19,2%	43.245
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,9%	Boituva – SP	Obras	87%	90%	13,0%	17.145
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,6%	Recife – PE	Obras	77%	82%	37,0%	28.451
Urbanização	Reserva da Ilha	6,0%	Sertaneja – PR	Obras	43%	9%	20,1%	54.721
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,2%	Recife – PE	Obras	46%	69%	30,4%	4.610
Incorporação Residencial	Barena	3,2%	São Paulo – SP	Obras	95%	86%	27,6%	9.834
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,1%	Campinas – SP	Obras	10%	0%	15,3%	18.959
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,2%	São Paulo – SP	Obras	79%	64%	23,6%	13.837
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,2%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	29,0%	28.742
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,5%	São Paulo – SP	Obras	29%	34%	22,0%	9.447
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,8%	São Paulo – SP	Obras	10%	90%	47,9%	13.798
Incorporação Residencial	Paes de Barros	3,0%	São Paulo – SP	Obras	6%	31%	22,6%	14.456
Incorporação Residencial	Vila Sônia	2,4%	São Paulo – SP	Obras	0%	28%	31,9%	10.667
Urbanização	Damha Fit II	0,0% ²	Uberaba – MG	Obras	0%	0%	43,0%	112.587
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,6%	Recife – PE	Obras	0%	17%	44,3%	1.089
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,4%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	13,9%	20.583
Incorporação Residencial	Descampado	1,4%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,3%	20.389
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%	30,7%	55.444
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,7%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,0%	9.838
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	32,7%	6.758
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	39,2%	31.050
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	41,4%	9.458
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	32,9%	9.399
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	44,7%	8.321
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	24,7%	São Paulo - SP	-	-	-	23,2%	662.416

Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP

Padrão: Médio

Tipo: Urbanização

Financiamento: Direto com a Loteadora

VGV: R\$ 51.188.000

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

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

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\$ 183.000.000

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 764 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 183 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Hermão da Silva

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 60.000.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.388,60 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 246 unidades habitacionais, totalizando um VG de aproximadamente de R\$ 60 milhões.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 89.588.757	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
VG: R\$ 44.304.000	Estágio: Concluído
Área vendável: 67.386 m²	

Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento se encontra com 100% das obras concluídas.



Luar do Norte

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 42.300.000	Estágio: Obras
Área vendável: 13.768 m²	

Em parceria com a construtora Torque, o Luar do Norte é um empreendimento de médio padrão localizado em Recife/PE e conta com 120 unidades com Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 42 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 86.965.760

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

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\$ 190.414.177

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\$ 44.000.000

Estágio: Obras

Área vendável: 7.012 m²

Empreendimento composto por 165 unidades habitacionais, localizado no bairro Itaim Paulista, na Zona Leste da cidade de São Paulo.

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 52.233.351	Estágio: Obras
Área vendável: 8.287,5 m²	

Empreendimento de padrão econômico com 195 apartamentos e situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.



Reserva da Ilha

Localização: Sertaneja – PR	Padrão: Alto
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 219.000.000	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 485 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\$ 77.418.671	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\$ 119.478.138	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

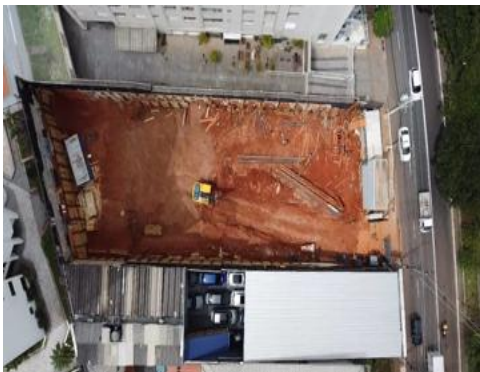
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 120.510.000

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\$ 69.554.000

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 176 unidades residenciais.



Jabaquara

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

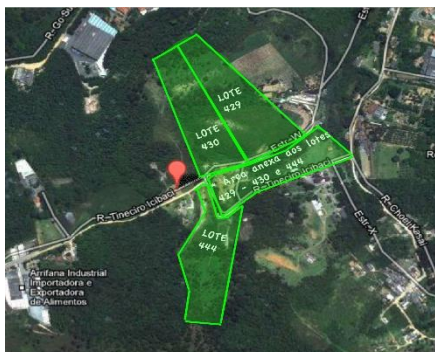
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 52.422.950

Estágio: Obras

Área vendável: 7.600 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, no bairro Jabaquara e será composto por 193 unidades.



Vila Carmosina

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 320.056.654

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	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	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\$ 65.043.000	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	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: MCMV

VGv: R\$ 56.019.785

Estágio: Obras

Área vendável: 6.171 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O Vila Sônia será composto por 163 unidades habitacionais.



Lussanvira

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 46.500.000

Estágio: Landbank

Área vendável: 4.838,60 m²

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: MCMV

VGv: R\$30.225.131

Estágio: Obras

Área vendável: 4.288 m²

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.



Cachoeira Paulista

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 51.900.000

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.

Detalhamento dos Ativos



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 55.135.329	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 milhões.



Adolfo Schnabel

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 82.980.100	Estágio: Landbank
Área vendável: 11.097,00	

Terreno localizado na Vila Ema, São Paulo/SP, com área de 2.049 m². O projeto prevê 310 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 83 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.



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

