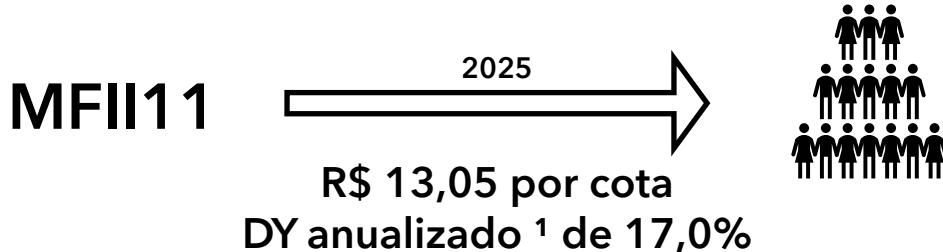




MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII MFII11

RELATÓRIO
MENSAL

Retrospectiva do ano



Landbank



**+R\$ 652 MM
de VGV**

Aquisição de 8 novos terrenos

Previsão de desenvolver mais de 2.800 unidades em projetos Livus nestas áreas

R\$ 652 milhões de VGV elegíveis para financiamento pelo MCMV

Lançamentos



**R\$ 329 MM
de VGV**

4 lançamentos no ano: 3 foram Livus

797 apartamentos

693 lotes

R\$ 208 MM de VGV

R\$ 121 MM de VGV

Entregas



**5 obras
concluídas**

1.001 unidades entregues

Conclusão dos 2 primeiros projetos Livus:

- Livus Barena
- Livus Parque Ecológico

¹ Dividendos anunciados para 2025 divididos pelo preço de fechamento da cota em 30/12/2025

Comentário do Gestor

No mês de dezembro, a Prefeitura de Recife/PE expediu o Habite-se para a segunda etapa do projeto Luar do Parque. O Habite-se formaliza a conclusão das obras desta etapa, que conta com 192 apartamentos distribuídos em duas torres. Somando à primeira etapa do projeto, o Luar do Parque conta com 384 unidades finalizadas. Agora, restam apenas as obras das 96 unidades da terceira e última etapa, que está prevista para entrega ainda em 2026.

Com esta entrega, o MFII encerra 2025 com cinco obras finalizadas no ano. Destas cinco, três vieram de nossas parcerias com outras construtoras e incorporadoras – que é o caso do Luar do Parque. As outras duas foram o Livus Barena e o Livus Parque Ecológico, nossas primeiras entregas sob a marca Livus e incorporadas pela Mérito Realty. Ao todo, foram mais de 1.000 unidades finalizadas entre lotes, casas e apartamentos. Para 2026, a previsão é de superarmos este número com alguma folga, e com maior foco nas incorporações Livus financiadas pelo MCMV.

Os dividendos divulgados para o 4T25 totalizaram o valor de R\$ 3,21 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,21	1,07	31/10/2025
	1,07	28/11/2025
	1,07	30/12/2025

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,07

Número de Cotistas
32.496

Rentabilidade Mês
1,09%

Rentabilidade 2025
13,53%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 669.885.651,00

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 98,51

Cotas Emitidas
6.800.000

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

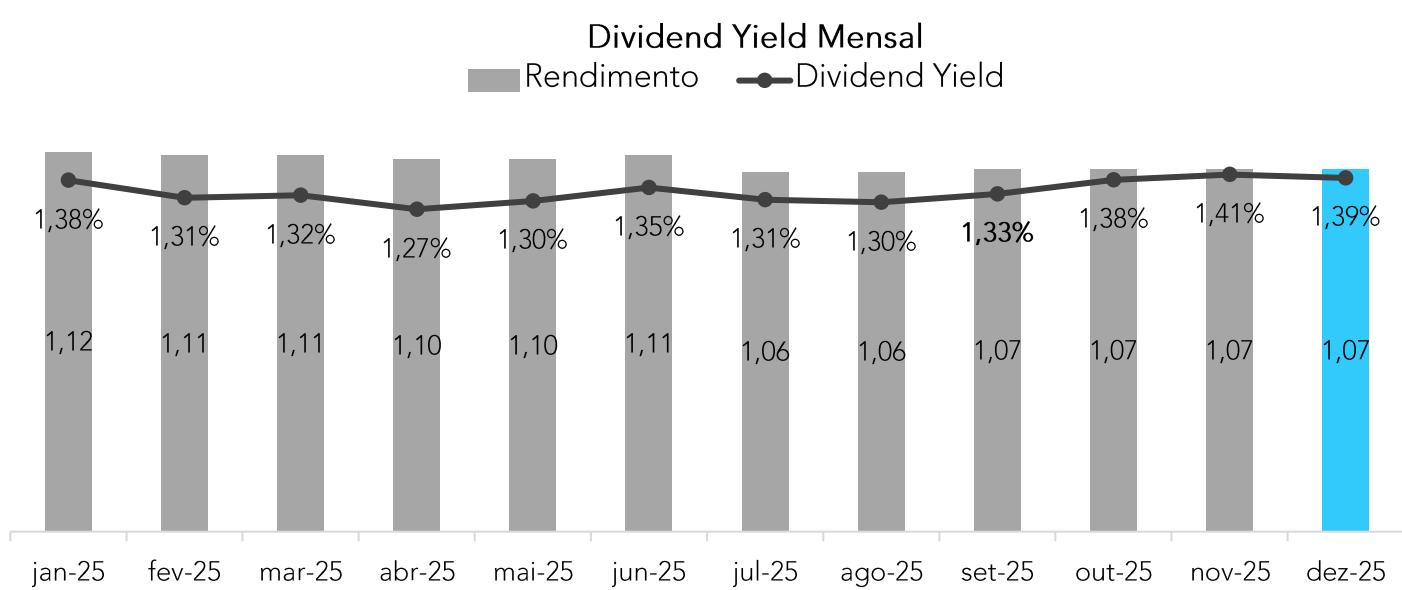
Rentabilidade

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	2025	12m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	1,11	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	13,05	13,05	40,42	162,25
Rentabilidade ²	1,08%	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	1,08%	1,04%	1,04%	1,05%	1,06%	1,06%	1,09%	13,53%	13,53%	47,36%	393,39%
% CDI líquido de IR ³	126%	127%	131%	118%	110%	116%	96%	105%	101%	98%	119%	105%	112%	112%	127%	161,50%

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/25	2025	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	2,37%	-3,87%	-3,87%	27,34%	324,54%
IFIX ⁴	3,14%	21,15%	21,15%	31,68%	174,57%
CDI líquido de IR ³	1,04%	12,04%	12,04%	35,70%	165,55%

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



Conheça Nossas Redes Sociais



www.merito.inc



@meritoinc



meritoinc



Clique [aqui](#) para falar com RI



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 3T25



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Comentário do Gestor

O terceiro trimestre de 2025 se encerra com o atingimento de um importante marco na trajetória do Fundo. Em agosto, a Prefeitura de São Paulo/SP expediu o Habite-se do projeto Livus Barena, localizado no bairro do Itaim Paulista e, em setembro, foi feita a [entrega dos apartamentos](#) aos seus respectivos moradores.

A entrega do Livus Barena marca a conclusão do primeiro projeto Minha Casa Minha Vida cem por cento incorporado pela Mérito Realty e comercializado pela marca [Livus](#), além de representar o cumprimento do nosso primeiro compromisso de finalização de obra com a Caixa Econômica Federal. O empreendimento foi entregue antes do prazo e próximo do nível de 100% de vendas – sinais encorajadores para a nossa metodologia de seleção de ativos bem como da capacidade operacional da Mérito Realty de executar aquilo que projetamos na decisão de investimento.

Enquanto o Livus Barena se aproxima do final, seguimos dando continuidade à mesma estratégia que o trouxe para a carteira do Fundo. Em julho, tivemos o lançamento de mais de R\$ 60 milhões em VGV do projeto Livus Cupecê, na rua **Hermano da Silva**, bairro de Americanópolis, em São Paulo/SP. O lançamento foi um sucesso, com mais de 50 vendas no primeiro mês.

Em setembro, finalizamos a *due diligence* para aquisição de um terreno na Rua **Guarumbe**, bairro de Itaquera, São Paulo/SP, que terá um VGV estimado de R\$ 82 milhões e também será destinado a mais um projeto Livus. A Escritura de Compra e Venda que formaliza a aquisição da área foi registrada em cartório em outubro (o ativo já está em carteira mas não aparece na página 12 porque foi investido após o fechamento do trimestre).

Principais Destaques

Rendimento (2025) R\$ 9,84	Número de Cotistas 32.641	Rentabilidade 2025 9,96%	Rentabilidade 12M 13,73%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 620.062.987,41	Valor Patrimonial por Cota R\$ 104,00	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

Desempenho Histórico

O MFII superou ¹ o seu benchmark, o **CDI Líquido de IR** ², de forma consistente 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)

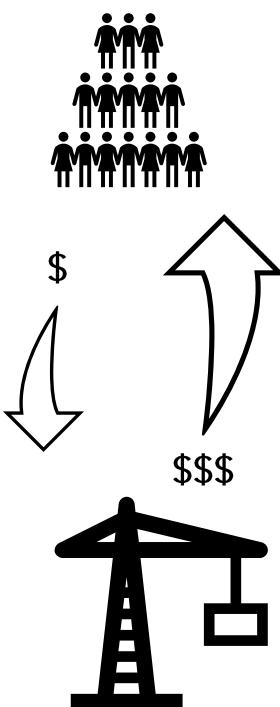


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

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



já receberam
R\$ 388 milhões
(R\$ 163/cota) ¹

e ainda receberão
R\$ 1,59 bilhões
(R\$ 266/cota) ^{1 2}

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

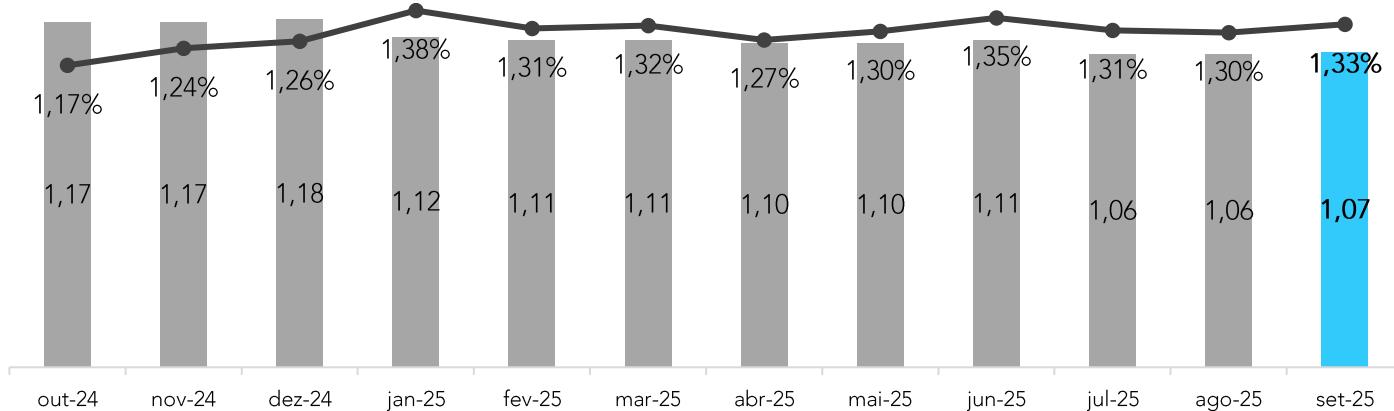
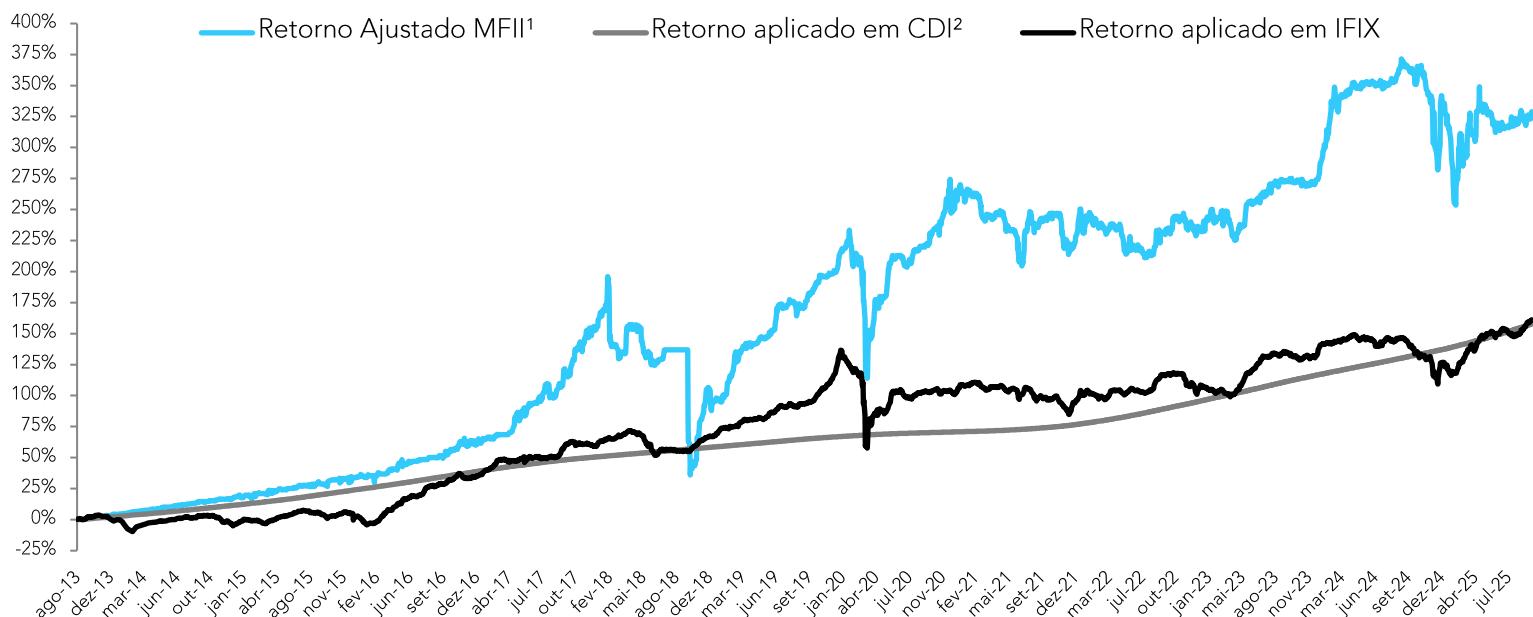
Rentabilidade

	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	2025	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,17	1,17	1,18	1,12	1,11	1,11	1,10	1,10	1,11	1,06	1,06	1,07	9,84	13,36	40,55	159,04
Rentabilidade ²	1,13%	1,13%	1,14%	1,08%	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	1,08%	1,04%	1,04%	1,05%	9,96%	13,73%	47,32%	377,88%
% CDI líquido de IR ³	143%	167%	144%	126%	127%	131%	118%	110%	116%	96%	105%	101%	113%	121%	128%	163,22%

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

Tabela de retorno total	set/25	2025	12m	36m	Início
MFII1 ⁵	-0,26%	-2,90%	-7,09%	28,97%	328,85%
IFIX ⁴	3,25%	15,18%	8,57%	20,02%	161,05%
CDI líquido de IR ³	1,04%	8,73%	11,15%	35,27%	157,70%

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



Destaques do Trimestre

JULHO

Lançamento do Livus Cupecê, na Rua **Hermano da Silva**, bairro de Americanópolis, São Paulo/SP. Projeto MCMV com 246 apartamentos e mais de R\$ 60 milhões de VGV. Vendas começam em ritmo acelerado, com mais de 50 unidades vendidas no primeiro mês.

AGOSTO

Expedição pela Prefeitura do Habite-se do projeto Livus Barena, no bairro do Itaim Paulista, São Paulo/SP. A conclusão desta obra representa a entrega do primeiro projeto Livus financiado pelo programa MCMV e desenvolvido 100% pela Mérito Realty.

SETEMBRO

Final do processo de *due diligence* para aquisição de uma área de 4.164 m² na rua **Guarumbe**, bairro de Itaquera, São Paulo/SP. Estudos preveem um projeto com 343 apartamentos MCMV e um VGV de aproximadamente R\$ 82 milhões.

Dividendos Anunciados

4º Trimestre 2025

Os dividendos divulgados para o 4T25 totalizaram o valor de R\$ 3,21 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,07	31/10/2025	14/11/2025
3,21	1,07	28/11/2025
	1,07	12/12/2025
	1,07	30/12/2025
		15/01/2026

Carteira MFII

Resumo

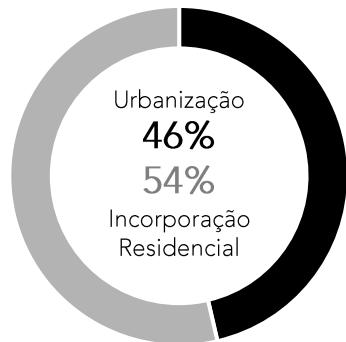
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado econômico e de média renda.

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.

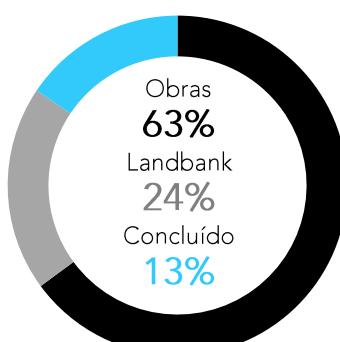


- ✓ 2 empresas e 16 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 30 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 6 concluídos
- ✓ 14 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ SPE Consórcio Cortel SP

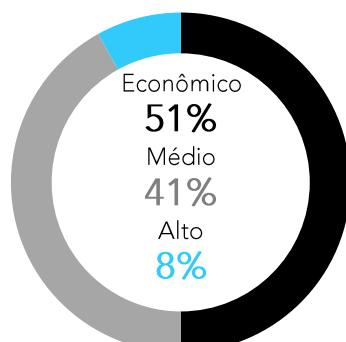
Categoria de Empreendimento



Fase do Empreendimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

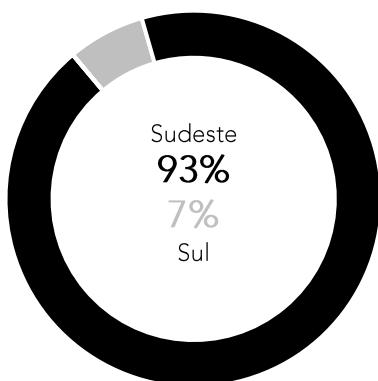
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 1,076 bilhão de VGV Não Lançado

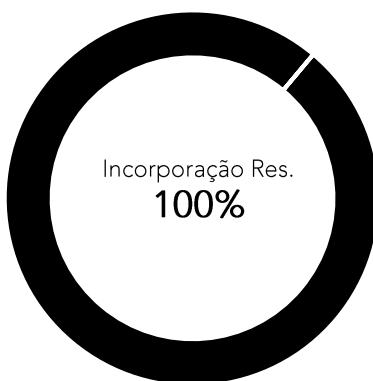
4.288 unidades previstas

205.036 m² de área vendável

VGV Por Região



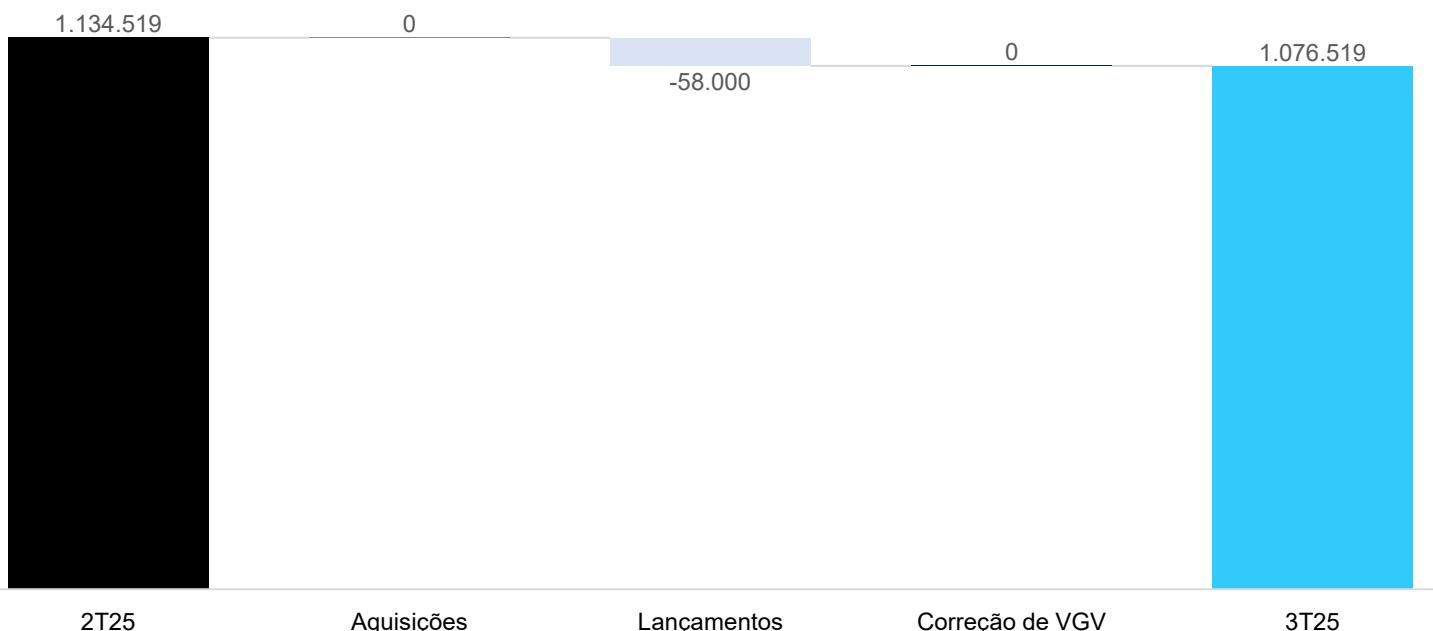
VGV Por Tipo de Empreendimento



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.

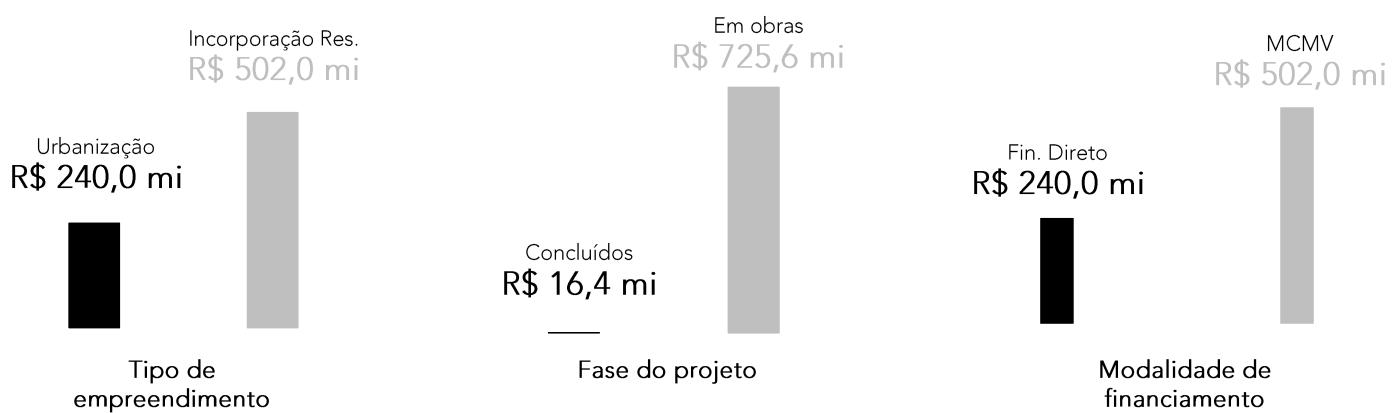
R\$ 309,6 milhões¹ a receber de contratos de venda ativos



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\$ 742,0 milhões¹ em unidades em estoque (a mercado)

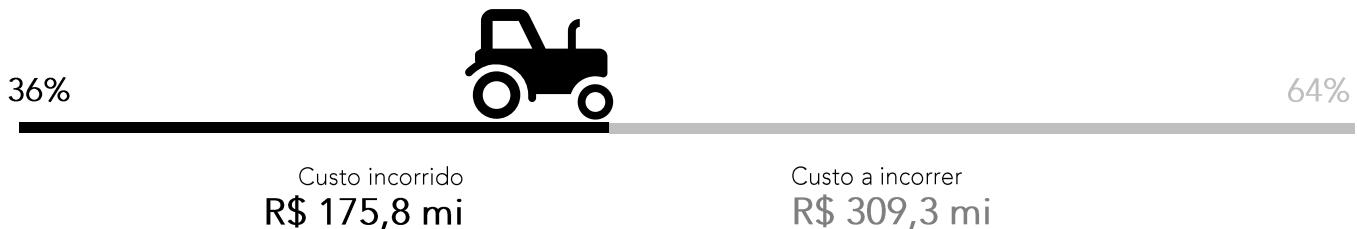


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.
Valores gerenciais não auditados.

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.

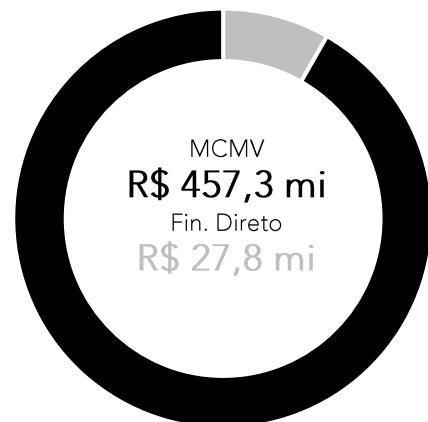
R\$ 485,1 milhões¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

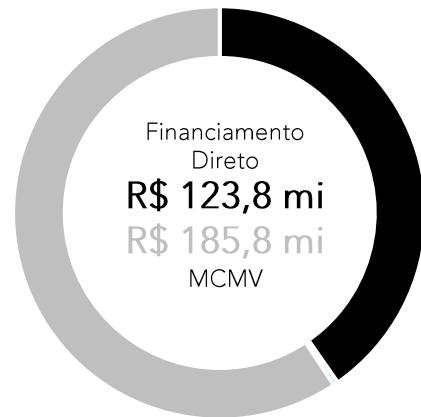
Sul	Sudeste	Nordeste
Reserva da Ilha - PR		
	Golden Boituva - SP	Luar do Parque – PE
	Jardins de Tarsila – SP	Luar das Oliveiras – PE
	Lauro de Freitas – SP	Luar do Norte – PE
	Avenida Corifeu – SP	
	Jabaquara – SP	
	Adélia Chohfi – SP	
	Paes de Barros – SP	
	Vila Sônia – SP	
	Damha Fit II – MG	
	Hermano da Silva – SP	

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 não possui mais empreendimentos 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 13.

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	84,56	3,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,911
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 Estânciā	18,89	5,77	7,20	7,52	7,80	5,26	4,48	4,61	4,66	4,58	4,09	7,24	82,093
Dona Amélia	-6,49	-0,06	-0,15	-0,34	6,71	-0,39	7,12	6,19	6,42	4,73	0,00	0,00	23,749
Golden Boituva	-9,84	-0,23	15,58	11,46	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,189
Jardins de Tarsila	-10,42	-2,89	0,70	4,90	2,13	13,12	21,58	4,31	0,00	0,00	0,00	0,00	33,429
Descampado	-8,39	-0,32	-0,18	-0,49	11,16	9,57	8,23	6,40	4,77	-4,48	0,00	0,00	26,268
Damha Fit Uberaba	-4,47	-6,32	-3,23	3,98	21,14	19,36	15,14	11,28	10,58	10,65	10,77	48,30	137,163
Lauro de Freitas	-6,10	5,21	9,50	5,59	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,342
Luar de Rio Largo	-5,25	2,40	2,53	2,63	2,84	3,03	3,24	3,48	2,45	0,73	0,56	0,75	19,401
Luar do Parque	8,77	6,07	13,52	-0,29	0,09	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,451
Av Corifeu (Butantã)	-7,39	-0,53	0,00	-0,66	7,34	17,45	12,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,603
Vilas do Rio	-10,67	0,34	1,82	2,47	2,75	3,00	3,07	3,24	3,41	3,59	3,79	19,04	35,849
Barena	-7,57	12,08	6,05	0,42	0,08	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,068
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,88	0,56	7,33	7,65	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,766
Vila Carmosina	-3,11	-0,11	-1,43	0,61	4,35	-0,59	-17,55	1,00	43,34	26,62	0,00	0,00	53,118
Luar das Oliveiras	-4,19	1,98	6,13	0,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,602
Reserva da Ilha	25,41	-6,97	-6,79	24,87	23,92	14,24	6,70	3,51	2,43	2,43	2,43	13,49	54,844
Adélia Chohfi	0,38	7,24	5,04	0,71	0,48	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,007
Paes de Barros	-7,38	2,49	2,04	1,08	7,72	7,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,849
Vila Sônia	-8,04	5,14	0,47	3,44	10,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,522
Hermano da Silva	-1,08	0,09	-1,09	-1,01	7,16	10,95	1,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,199
Lussanvira	-1,49	-1,83	-1,43	-3,39	1,36	16,53	3,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,672
Jaraguá	-3,60	-2,88	-1,77	4,68	12,22	15,96	5,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,091
Cachoeira Paulista	-0,20	-1,49	-0,07	-1,49	1,99	1,88	8,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,415
Alberto Ramos	-1,54	-1,60	-1,56	3,78	2,10	6,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,775
Adolfo Schnabel	0,00	-0,49	-2,20	-1,74	2,29	10,28	-0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,096
Luar do Norte	0,00	-1,80	1,35	0,68	0,76	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,035
Consórcio Cortel SP	-92,75	6,54	12,43	29,49	26,86	27,84	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	443,00	633,414
Em fechamento	0,00	-6,18	-14,85	3,39	-28,55	20,80	30,74	90,35	58,44	2,66	23,72	0,00	180,520
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28,01	-39,93	65,78	71,58	11,36	8,84	51,62	141,225
Mérito Realty	-22,86	-8,08	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-11,92	-150,161
Total Fluxo Ativos	-138,75	19,23	46,99	91,90	124,93	190,37	99,12	224,71	232,66	87,47	78,79	573,59	1.631,03
Investimentos	-514,86	-41,78	-46,68	-29,56	-40,48	-40,91	-69,44	-11,92	-11,92	-16,40	-11,92	-11,92	-847,78
Recebimentos	376,11	61,00	93,67	121,46	165,41	231,28	168,56	236,64	244,59	103,87	90,71	585,52	2.478,81

Fluxo Fundo	<2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	28,17	93,37	39,77	17,79	18,82	84,00	57,27	152,89	270,77	251,85	219,02	0,00
Fluxo dos Ativos	-138,75	19,23	46,99	91,90	124,93	190,37	99,12	224,71	232,66	87,47	78,79	573,59	1.631,03
Receitas do Fundo	41,78	6,09	5,73	1,04	0,10	2,49	3,17	0,69	15,84	25,59	21,77	15,89	140,19
Despesas do Fundo	-94,69	-12,27	-9,58	-11,92	-15,69	-16,71	-16,28	-16,16	-16,25	-16,78	-17,37	-25,30	-269,00
Integralização Cotas	548,23	125,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	673,68
Fluxo aos Cotistas	-328,40	-73,29	-96,74	-103,00	-108,32	-110,97	-112,75	-113,63	-114,38	-115,20	-116,02	-783,21	-2.175,90
Saldo Caixa – Final	28,17	93,37	39,77	17,79	18,82	84,00	57,27	152,89	270,77	251,85	219,02	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	15,18	15,96	16,32	16,58	16,68	16,80	16,92	17,04	113,55	425,39

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

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 3T25¹

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,4%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	92%	15,5%	17,618
Urbanização	Terras da Estância	7,6%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	19,0%	82,093
Urbanização	Luar do Rio Largo	4,1%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	23,9%	19,401
Urbanização	Damha Fit I	5,5%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	30,6%	35,937
Urbanização	Vilas do Rio	5,4%	Campinas – SP	Concluído	100%	60%	17,4%	35,849
Incorporação Residencial	Barena	2,0%	São Paulo – SP	Concluído	100%	88%	24,3%	11,068
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,8%	Boituva – SP	Obras	89%	91%	12,9%	17,189
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,4%	Recife – PE	Obras	80%	84%	36,6%	28,451
Urbanização	Reserva da Ilha	5,9%	Sertaneja – PR	Obras	44%	11%	17,0%	54,844
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,0%	Recife – PE	Obras	51%	51%	28,6%	4,602
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,2%	Campinas – SP	Obras	11%	0%	16,6%	33,429
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,6%	São Paulo – SP	Obras	91%	66%	23,9%	14,342
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,1%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	23,8%	28,603
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,6%	São Paulo – SP	Obras	34%	40%	24,7%	10,766
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,7%	São Paulo – SP	Obras	18%	90%	49,5%	14,007
Incorporação Residencial	Paes de Barros	3,7%	São Paulo – SP	Obras	15%	34%	23,0%	13,849
Incorporação Residencial	Vila Sônia	2,4%	São Paulo – SP	Obras	1%	66%	23,4%	11,522
Urbanização	Damha Fit II	3,7%	Uberaba – MG	Obras	8%	9%	33,5%	102,429
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,0%	Recife – PE	Obras	2%	24%	47,5%	1,035
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	19%	45,6%	16,199
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,2%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	12,4%	23,749
Incorporação Residencial	Descampado	4,0%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	13,4%	26,268
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,0%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	16,6%	13,905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	30,0%	53,118
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	32,9%	13,672
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	46,3%	30,091
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	46,6%	9,415
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,0%	7,775
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	42,3%	8,096
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	24,9%	São Paulo - SP	-	-	-	22,3%	633,414

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 m ²	

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 m ²	

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.



Adolfo Schnabel

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R\$ 52.690.207	Estágio: Landbank
Área vendável: 11.097,00	

Terreno localizado na Vila Ema, São Paulo/SP, com área de 2.049 m². O projeto prevê 205 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 53 milhões.



Jaraguá

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R\$ 183.360.000	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



Hermano da Silva

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 60.000.000

Estágio: Obras

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 VGV de aproximadamente de R\$ 60 milhões.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo – SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: 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

VGV: R\$ 90.591.754

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

VGV: 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\$ 48 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 116.061.320

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: Concluído

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 m ²	

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 m ²	

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 m ²	

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\$ 128.069.682	Estágio: Obras
Área vendável: 176.880,56 m ²	

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

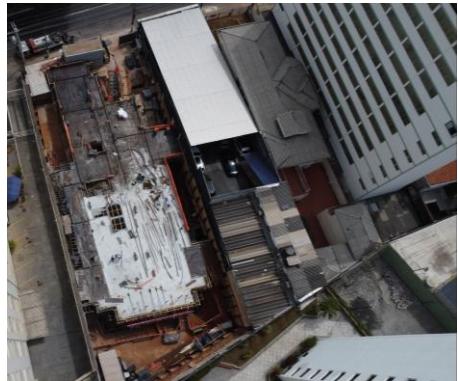
Financiamento: MCMV

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

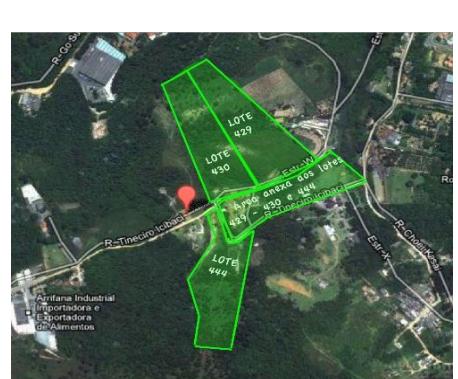
Financiamento: MCMV

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\$ 170.711.277	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\$ 123.200.000	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 560 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 m ²	

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 m ²	

Projeto de padrão econômico na cidade de Ponta Grossa, no estado do 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\$ 44.000.000

Estágio: Landbank

Área vendável: 4.838,60 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. Os estudos preveem a implantação de 126 unidades habitacionais, totalizando um VGV de mais de R\$ 44 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\$ 52.440.000

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 184 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 52 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: 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 190 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 55 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