MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII MFII11

RELATÓRIO MENSAL

MÉRITO INVESTIMENTOS

JANEIRO DE 2026

Comentário do Gestor

Em janeiro, tivemos dois importantes avanços em projetos relativamente mais recentes em nossa carteira, ambos em São Paulo/SP. O primeiro foi a assinatura dos primeiros contratos de financiamento do Livus Cupecê, localizado na rua **Hermano da Silva**, com a Caixa Econômica Federal pelo programa MCMV. Lançado em julho, o empreendimento possui 246 apartamentos e um VGV de mais de R$ 60 milhões. Com a assinatura dos contratos com a CEF, o Fundo já passa a receber a parcela de financiamento dos imóveis ao longo do andamento da obra.

O segundo avanço foi do projeto Livus Oratório, na rua **Alberto Ramos**, que teve o seu Registro de Incorporação registrado em cartório. Desta forma, o empreendimento agora encontra-se tanto aprovado pela Prefeitura quanto apto para comercialização. Nos próximos meses, teremos mais um lançamento Livus com 190 unidades e mais de R$ 55 milhões de VGV.

Os dividendos divulgados para o 1T26 totalizaram o valor de R$ 3,16 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
3,16	1,05	30/01/2026	13/02/2026
	1,05	27/02/2026	13/03/2026
	1,06	31/03/2026	15/04/2026

Principais Destaques

Rendimento/Cota	Número de Cotistas	Dividend Yield Mês [1]	Dividend Yield 12M [2]
R$ 1,05	32.407	1,30%	16,05%

Patrimônio Líquido (PL)	Valor Patrimonial por Cota	Cotas Emitidas
R$ 660.593.212,39	R$ 97,15	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

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

[1] Dividendo anunciado para o mês dividido pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário [2] Soma dos dividendos anunciados para os últimos 12 meses divididos pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário

Rentabilidade

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	2026	12m	36m	Início
Rendimento (R$/cota) [1]	1,11	1,11	1,10	1,10	1,11	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,05	1,05	12,98	40,37	163,30
Rentabilidade [2]	1,06%	1,07%	1,06%	1,07%	1,08%	1,04%	1,04%	1,05%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	13,48%	47,34%	398,49%
% CDI líquido de IR [3]	127%	131%	118%	110%	116%	96%	105%	101%	98%	119%	103%	106%	106%	110%	127%	160,94%

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

Tabela de retorno total	jan/26	2026	12m	36m	Início
MFII11[5]	6,70%	6,70%	16,75%	29,39%	353,00%
IFIX[4]	2,27%	2,27%	27,82%	36,86%	180,80%
CDI líquido de IR[3]	0,99%	0,99%	12,19%	35,75%	168,17%

[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

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 4T25

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII MFII11

RELATÓRIO TRIMESTRAL

MÉRITO INVESTIMENTOS

4T2025

Comentário do Gestor

Em 2025, o programa Minha Casa Minha Vida foi o principal propulsor por trás do desempenho sólido do mercado de imóveis residenciais no Brasil. Usando a cidade de São Paulo/SP como exemplo, foram 139,7 mil unidades residenciais lançadas no ano, um aumento de 34% comparado a 2024. Destas unidades, 61% delas estavam enquadradas no MCMV. Nas vendas, a proporção foi ainda maior, com o programa representando 64% das unidades comercializadas na cidade.

No MFII, o ano foi de continuidade na nossa estratégia de maior foco no segmento de moradia popular através da incorporadora Mérito Realty e da marca Livus. Ao todo, lançamos 4 projetos com mais de R$ 300 milhões em VGV distribuídos em 693 lotes e 797 apartamentos para comercialização. Todos os apartamentos, representando mais de R$ 200 milhões deste total, se enquadram no MCMV e pertencem a 3 projetos Livus em São Paulo/SP.

Com 2 projetos já entregues e alguns já em fase intermediária de obras, seguimos atentos ao equilíbrio entre a fase de maturidade dos projetos Livus para garantir estabilidade na geração de caixa e resultado contábil. O mesmo princípio se estende a toda nossa carteira, inclusive nossos projetos com os bons parceiros que mantivemos ao longo dos anos. Visando manter esse equilíbrio no futuro, temos hoje mais de R$ 1 bilhão de *landbank* em VGV não lançado. Destes terrenos, 8 foram adquiridos em 2025 mesmo, representando mais de R$ 650 milhões de VGV previsto – todo em unidades Livus financiadas pelo MCMV.

Principais Destaques

Rendimento (2025) R$ 13,05	Número de Cotistas 32.496	Rentabilidade 2025 13,53%	Rentabilidade 12M 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

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], de forma consistente desde seu início em 2013, há mais de 10 anos. Em alguns meses, a distribuição chegou a mais de 400% 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$ 672 milhões
(R$ 100/cota) [1]

já receberam
R$ 400 milhões
(R$ 163/cota) [1]

e ainda receberão
R$ 1,72 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

	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

[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

OUTUBRO

Final dos processos de diligência dos terrenos da **Rua Guarumbé** e da Rua Adélia Chohfi, ambos em São Paulo/SP. Juntos, os ativos representam a entrada de 567 unidades e R$ 138 milhões de VGV previsto na carteira do Fundo.

NOVEMBRO

Lançamento da primeira fase do Livus **Jaraguá**, em São Paulo/SP. Duas torres com 388 unidades e R$ 94,0 milhões de VGV. Projeto MCMV incorporado pela Mérito Realty. Quarto lançamento do MFII no ano.

DEZEMBRO

Habite-se da segunda etapa do projeto **Luar do Parque**, em Recife/PE. 192 apartamentos entregues para seus compradores. Quinta obra do MFII finalizada no ano, totalizando mais de 1.000 unidades concluídas entre lotes, casas e apartamentos.

Dividendos Anunciados

1° Trimestre 2026

Os dividendos divulgados para o 1T26 totalizaram o valor de R$ 3,16 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
3,16	1,05	30/01/2026	13/02/2026
	1,05	27/02/2026	13/03/2026
	1,06	31/03/2026	15/04/2026

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
- ✓ 33 ativos formam a carteira atual do fundo
  - ✓ 7 concluídos
  - ✓ 14 em obras
  - ✓ 11 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$ 1,091 bilhão de VGV Não Lançado

4.411 unidades previstas

205.549 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$ 306,2 milhões [1] a receber de contratos de venda ativos

Tipo de empreendimento

Fase do projeto

Modalidade de financiamento

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$ 907,1 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$ 602,1 milhões [1] de custo de obras em andamento

Custo incorrido
R$ 171,4 mi

Custo a incorrer
R$ 430,7 mi

Tipo de Empreendimento

Modalidade de Financiamento

Empreendimentos em obras por região

Sul

Reserva da Ilha - PR

Sudeste

Golden Boituva - SP
Jardins de Tarsila – SP
Avenida Corifeu – SP
Jabaquara – SP
Adélia Chohfi – SP
Paes de Barros – SP
Vila Sônia – SP
Damha Fit II – MG
Hermano da Silva – SP
Jaraguá – SP

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 **25** 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	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Desinvestido	87,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,908
Campo Verde	8,01	1,74	1,57	0,76	0,59	0,44	0,39	0,38	0,37	0,36	1,33	15,937
Terras da Estância	24,00	5,30	5,00	6,72	6,98	7,12	4,05	3,73	3,62	3,14	5,87	75,518
Dona Amélia	-6,54	-0,16	-0,35	6,71	-0,39	7,12	6,19	6,42	4,73	0,00	0,00	23,736
Golden Boituva	-10,82	15,99	12,94	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,116
Jardins de Tarsila	-13,09	0,39	4,63	1,50	11,38	20,13	4,81	0,00	0,00	0,00	0,00	29,754
Descampado	-8,75	-0,19	3,80	6,89	9,57	8,23	6,39	4,76	-4,45	0,00	0,00	26,253
Damha Fit Uberaba	-13,27	3,31	-3,78	20,48	22,11	18,02	13,09	11,63	12,29	12,97	82,44	179,285
Lauro de Freitas	-2,67	8,63	7,73	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,837
Luar de Rio Largo	-2,98	2,53	2,47	2,58	2,72	2,88	3,04	2,11	0,64	0,50	0,69	17,190
Luar do Parque	13,20	10,07	4,76	0,03	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,188
Av Corifeu (Butantã)	-8,02	0,00	-0,66	7,34	17,45	12,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,499
Vilas do Rio	-10,67	1,95	2,28	2,58	3,00	3,08	3,25	3,42	3,59	3,78	19,16	35,408
Barena	1,56	8,04	0,49	0,13	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,235
Ponta Grossa	-4,58	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,44	3,90	11,65	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,203
Vila Carmosina	-3,25	-1,40	0,61	4,34	-0,60	-17,56	0,99	43,34	26,62	0,00	0,00	53,101
Luar das Oliveiras	-3,10	4,53	3,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,311
Reserva da Ilha	-31,84	-10,42	20,30	27,60	17,39	7,49	4,27	2,46	2,44	2,44	13,82	55,958
Adélia Chohfi	4,27	6,76	0,66	0,47	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,297
Paes de Barros	-11,50	6,48	5,39	5,96	8,64	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,493
Vila Sônia	-1,53	1,41	6,51	6,11	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,576
Hermano da Silva	-5,26	0,80	-1,88	11,38	10,00	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,145
Lussanvira	-2,45	-1,34	1,14	-6,51	18,24	3,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,451
Jaraguá	-7,72	-2,68	1,85	2,93	18,88	20,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,105
Cachoeira Paulista	-1,83	-0,87	-0,98	1,17	10,96	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,047
Alberto Ramos	-3,10	-1,06	2,66	1,84	8,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,507
Adolfo Schnabel	-0,22	-1,62	-2,98	-0,56	11,14	3,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,326
Luar do Norte	-0,29	-2,52	0,25	6,05	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,508
Adélia Chohfi II	-1,75	-0,96	-2,15	0,03	5,60	11,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,052
Edson de Carvalho	-0,86	-3,17	-0,04	-1,17	11,47	7,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,269
Guarumbé	-0,59	-1,21	-0,25	-6,89	9,85	15,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,482
Consórcio Cortel SP	-93,65	1,94	43,91	39,56	46,40	30,85	14,57	16,23	16,89	16,80	321,54	455,058
Em fechamento	-0,19	-5,00	-1,93	-3,39	12,04	17,91	1,09	0,00	0,00	0,00	0,00	20,532
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	-56,02	-33,95	2,39	77,16	71,15	50,88	291,99	403,592
Mérito Realty	-32,33	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-12,79	-160,255

Total Fluxo Ativos	-148,38	38,36	108,46	132,38	219,60	136,31	51,74	158,84	125,11	78,08	724,04	1.624,53
Investimentos	-565,76	-45,40	-36,02	-31,32	-69,80	-64,30	-12,79	-12,79	-17,24	-12,79	-12,79	-881,01
Recebimentos	417,37	83,76	144,48	163,70	289,39	200,60	64,53	171,64	142,35	90,88	736,83	2.505,53

Fluxo Fundo	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	60,15	1,56	5,66	27,73	134,38	163,39	91,31	124,16	127,18	79,25	0,00
Fluxo dos Ativos	-148,38	38,36	108,46	132,38	219,60	136,31	51,74	158,84	125,11	78,08	724,04	1.624,53
Receitas do Fundo	45,35	3,86	0,00	0,01	2,79	14,05	3,12	6,27	13,19	10,63	5,30	104,58
Despesas do Fundo	-108,69	-13,31	-12,96	-14,44	-14,95	-15,69	-16,36	-17,55	-18,72	-19,21	-23,50	-275,38
Integralização Cotas	672,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	672,73
Fluxo aos Cotistas	-400,85	-87,51	-91,39	-95,88	-100,78	-105,67	-110,57	-114,72	-116,55	-117,44	-785,09	-2.126,44
Saldo Caixa – Final	60,15	1,56	5,66	27,73	134,38	163,39	91,31	124,16	127,18	79,25	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Fluxo (R$ / Cota)*	166,02	13,15	13,44	14,16	14,88	15,60	16,32	16,92	17,16	17,28	114,01	418,94

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

Detalhamento dos Ativos Carteira MFII 4T25 [1]

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,3%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	93%	15,2%	15,937
Urbanização	Terras da Estância	7,2%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,4%	75,518
Urbanização	Luar do Rio Largo	4,0%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,6%	17,190
Urbanização	Damha Fit I	5,2%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	30,7%	15,385
Urbanização	Vilas do Rio	5,6%	Campinas – SP	Concluído	100%	69%	17,0%	35,408
Incorporação Residencial	Barena	1,5%	São Paulo – SP	Concluído	100%	90%	21,7%	10,235
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,8%	São Paulo – SP	Concluído	100%	69%	22,8%	13,837
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,8%	Boituva – SP	Obras	91%	92%	13,4%	18,116
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,2%	Recife – PE	Obras	86%	84%	35,8%	28,188
Urbanização	Reserva da Ilha	5,9%	Sertaneja – PR	Obras	44%	11%	16,5%	55,958
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,0%	Recife – PE	Obras	58%	58%	28,1%	5,311
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,2%	Campinas – SP	Obras	11%	0%	15,5%	29,754
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,0%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	23,7%	28,499
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,5%	São Paulo – SP	Obras	51%	42%	23,8%	11,203
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi	0,7%	São Paulo – SP	Obras	39%	90%	44,4%	12,297
Incorporação Residencial	Paes de Barros	3,6%	São Paulo – SP	Obras	25%	35%	21,4%	15,493
Incorporação Residencial	Vila Sônia	2,4%	São Paulo – SP	Obras	9%	82%	28,0%	12,576
Urbanização	Damha Fit II	3,8%	Uberaba – MG	Obras	8%	10%	35,6%	163,900
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,0%	Recife – PE	Obras	2%	50%	46,4%	3,508
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	25%	44,4%	17,145
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,7%	São Paulo – SP	Obras	1%	1%	37,1%	34,105
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,1%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	12,4%	23,736
Incorporação Residencial	Descampado	3,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	13,4%	26,253
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	0,9%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	16,6%	13,905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	30,0%	53,101
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	31,7%	12,451
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	44,9%	9,047
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,5%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	37,7%	8,507
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	43,6%	9,326
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi II	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	39,3%	12,052
Incorporação Residencial	Guarumbé	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	56,5%	16,482
Incorporação Residencial	Edson de Carvalho	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	49,8%	13,269
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	25,4%	São Paulo - SP	-	-	-	20,2%	455,058

[1] Informações de out/25.

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.

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: Concluído
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$ 128.069.682	Estágio: Obras
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$ 170.711.277	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$ 123.200.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 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 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$ 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.

Adélia Chohfi II

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 59.980.624	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.764,19	

Área de 1.377,0 m² em São Mateus, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 244 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 60 milhões.

Guarumbé

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 81.860.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 12.691,00	

Área de 4.164,0 m² em Itaquera, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 343 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 82 milhões.

Edson de Carvalho

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 56.492.548	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.715,00	

Área de 1.499,0 m² no Itaim Paulista, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 249 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 56 milhões.

Detalhamento dos Ativos

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, 21° Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP

(11) 3386-2555

ri@meritoinvestimentos.com.br