



MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Principais Destques

Rendimento (2026)
R\$ 3,16

Número de Cotistas
33.068

Dividend Yield Mês¹
1,48%

Dividend Yield 12M²
17,95%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 646.542.065,48

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 95,08

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

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

Comentário do Gestor

Os dividendos divulgados pelo MFII relativos a abril, maio e junho foram de R\$ 0,91 por cota para cada um desses períodos. Essa redução em relação aos valores distribuídos anteriormente decorre de dois fatores principais.

O primeiro foi o adiamento do incremento de receitas da SPE Consórcio Cortel SP, que dependem do aceite das obras de melhorias pela Prefeitura de São Paulo, inicialmente previstas para 2026, mas que foram reprojctadas para 2027. A SPE Consórcio Cortel SP possui cinco cemitérios sob gestão e, conforme o contrato de concessão, é necessário concluir a realização de reformas e benfeitorias (Capex) nesses cemitérios até o ano de 2027. Após a finalização dessas obras, é possível solicitar a vistoria da Prefeitura de São Paulo para a obtenção do termo de conclusão de benfeitorias, condição necessária para o início do recebimento da taxa de manutenção, que acarretará um incremento relevante de receita, em especial nos cemitérios Araçá, São Paulo e Santo Amaro.

Desde 2023, quando assumimos a gestão dos cemitérios, iniciamos a preparação das documentações relativas às reformas e, no ano de 2024, essa documentação foi submetida para análise da prefeitura para a validação de que todos os itens a serem executados estavam descritos nos projetos. Devido à demora na análise da Prefeitura de São Paulo, foram iniciadas as obras com caráter emergencial, como por exemplo a construção de jazigos verticais para que os sepultamentos não fossem mais realizados na terra (vala rasa). Após quase dois anos, num processo de aprovação de projetos muito lento, em agosto de 2025 foi aprovado pela prefeitura o projeto de execução das obras de um único cemitério: o Santo Amaro.

Em novembro de 2025, apenas três meses após a aprovação do projeto de benfeitorias, as obras do Cemitério Santo Amaro foram concluídas e, desde então, realizamos contatos recorrentes com a Prefeitura de São Paulo para a realização da vistoria e para que se inicie o recebimento da taxa de manutenção. Devido à demora no retorno por parte da prefeitura, ainda não foi informado quando poderemos iniciar a cobrança da taxa desse cemitério e projetamos que o início dessa receita ocorrerá apenas em 2027. Além disso, apenas em abril de 2026 foi aprovado o projeto de execução do segundo cemitério: o Araçá. Dessa forma, o fluxo de caixa previsto para a SPE Consórcio Cortel SP no ano de 2026 está negativo (conforme indicado na página 12), pois os cemitérios deverão demandar novos aportes ao longo do ano.

Tais contratemplos não estavam previstos nos nossos modelos e impactam o curto prazo. Reforçamos que, após a conclusão das obras e a aprovação pela prefeitura, o fluxo de caixa do ativo será estável pelos próximos 22 anos de concessão.

O segundo fator é o aumento dos custos dos insumos da construção civil, impulsionado pelo agravamento das tensões e conflitos no Oriente Médio. Materiais derivados do petróleo, como linhas de PVC, concreto, argamassa estrutural e blocos estruturais, estão passando por reajustes nos preços e já refletem nos custos dos empreendimentos em fase de obras do MFII. Alguns desses materiais apresentaram reajustes que ultrapassam o patamar de 30%, por exemplo. Para as unidades vendidas não há possibilidade de aumento do preço, de modo que o incremento dos custos impacta diretamente o lucro líquido projetado do fundo, gerando menos resultado.

Comentário do Gestor

Cenário e riscos para os próximos meses

Outros fatores que devem impactar o mercado imobiliário nos próximos meses são: (i) nível crescente de endividamento das famílias, o que afetará a concessão de crédito e pode impossibilitar ou postergar a aquisição de imóveis, reduzindo a demanda por compra; e (ii) a possibilidade do fim da escala 6x1, com potencial de encarecer os custos de obras em cerca de 20%, com impacto direto no acesso à casa própria por elevar o preço final do imóvel.

A equipe de gestão avalia os próximos 12 meses como um período de extrema incerteza. Dessa forma, o *guidance* de dividendos para o restante do ano e início de 2027 poderá sofrer alterações relevantes a depender da evolução dos fatores mencionados anteriormente e de novos acontecimentos, que podem impactar os dividendos de forma positiva ou negativa.

Precificação no mercado secundário

Sobre a cotação do MFII11 no mercado secundário, um fator que pode pressionar o preço é o ambiente macroeconômico. Em anos eleitorais, historicamente há maior expansão dos gastos públicos, o que tende a limitar o espaço para cortes adicionais na taxa Selic e, por consequência, diminuir os preços de ativos no mercado secundário.

Atualmente, a cota do fundo é negociada em cerca de R\$ 60,00, um desconto de 37% em relação ao valor patrimonial. O valor de mercado do MFII na cotação atual está em R\$ 407 milhões, R\$ 240 milhões a menos em relação ao valor patrimonial. Isto equivale a, por exemplo, marcar a SPE Consórcio Cortel SP a **Zero** na carteira do fundo, e ainda a aplicar um desconto de 20% sobre os outros ativos imobiliários em carteira, que são reconhecidos ao valor contábil (metodologia que considera a venda das unidades e o percentual de avanço de obras).

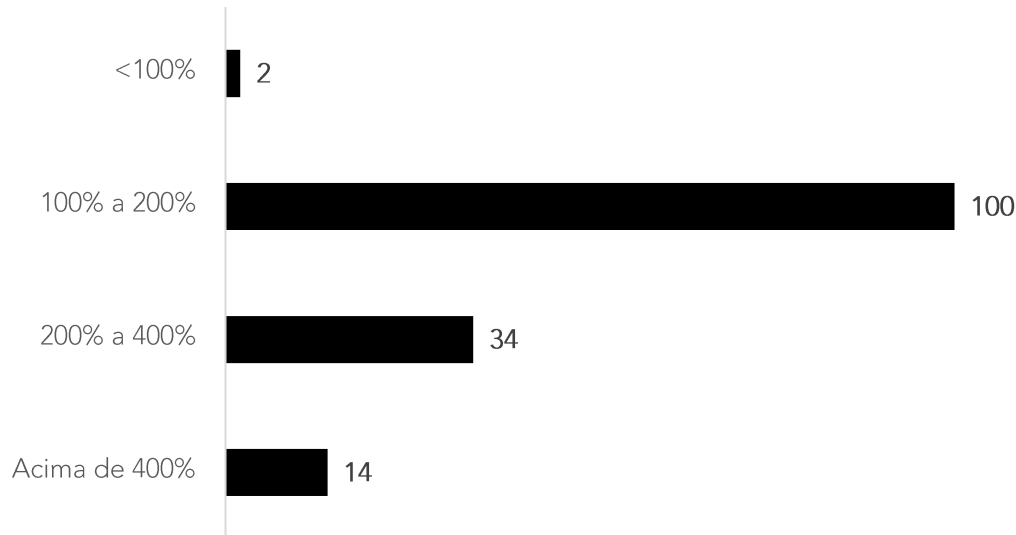
Vale ressaltar que a metodologia contábil utilizada no cálculo do patrimônio líquido registra os terrenos não vendidos a preço de custo, e não considera o lucro a ser gerado pelos empreendimentos após lançamento, construção e venda. O banco de terrenos do MFII apresenta atualmente um VGV potencial de R\$ 1,15 bilhão. Mantendo o ritmo atual de aquisição de terrenos do fundo, o fluxo de caixa a valor presente dos terrenos, obras em andamento e estoque pronto resulta em um *valuation* dos ativos imobiliários de aproximadamente R\$ 850 milhões, sem considerar a SPE Consórcio Cortel SP.

Assim, do ponto de vista da equipe de gestão, o desconto no mercado secundário não reflete o valor justo dos ativos em carteira do MFII. O fluxo de caixa projetado de distribuição aos cotistas pelo fundo teve um impacto negativo da ordem de R\$ 1,80 por cota no curto prazo (12 meses), entretanto, não houve alteração relevante no valor presente do fluxo de longo prazo do fundo. O valor presente do fluxo projetado na página 12 é de R\$ 119,27 por cota quando descontado a 15% a.a. e de R\$ 95,56 por cota quando descontado a 20% a.a.

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)

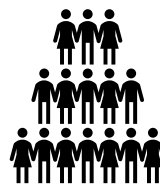


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

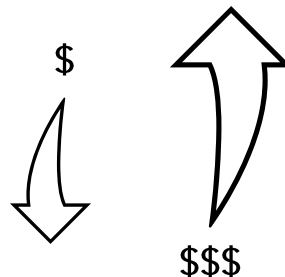
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

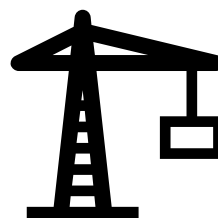
integralizaram
R\$ 672 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 420 milhões
(R\$ 165/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,90 bilhão
(R\$ 279/cota) ^{1 2}



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

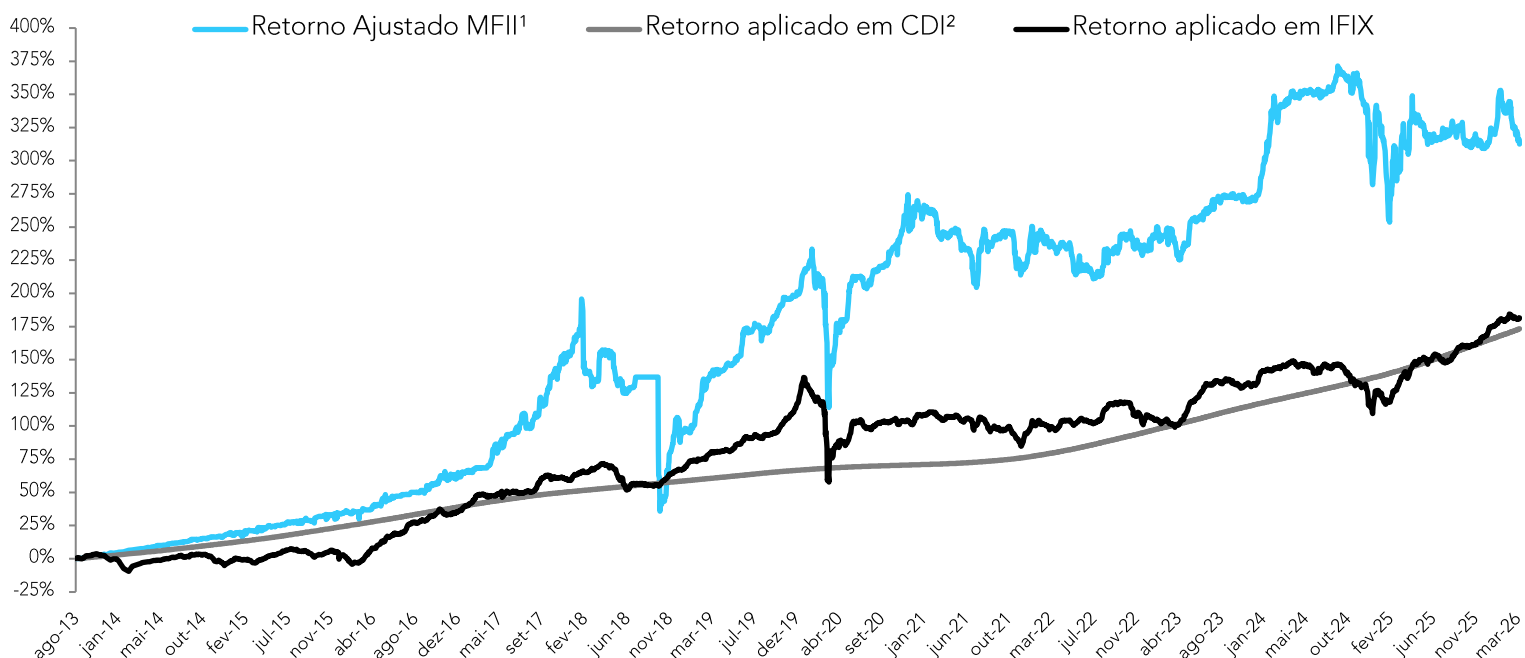
Rentabilidade

	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	2026	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,11	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,05	1,05	1,06	3,16	12,87	40,27	165,41
Rentabilidade ²	1,06%	1,07%	1,08%	1,04%	1,04%	1,05%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,06%	1,07%	3,21%	13,47%	47,37%	409,15%
% CDI líquido de IR ³	118%	110%	116%	96%	105%	101%	98%	119%	103%	106%	125%	104%	111%	108%	126%	160,06%

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

Tabela de retorno total	mar/26	2026	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-7,10%	-2,84%	-0,07%	21,95%	312,50%
IFIX ⁴	-1,06%	2,52%	16,83%	40,19%	181,50%
CDI líquido de IR ³	1,03%	2,89%	12,44%	35,89%	173,23%

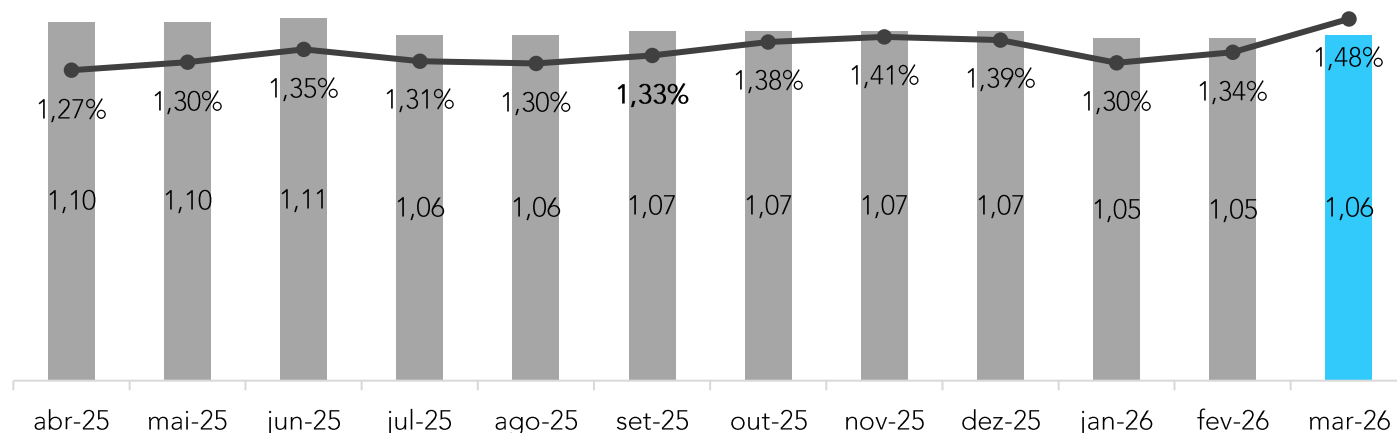
³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. ⁴ Negociado na B3. ⁵ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos



¹ Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. ² Para o CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%

Dividend Yield Mensal

■ Rendimento ● Dividend Yield



Destaques do Trimestre

JANEIRO

Assinatura dos primeiros contratos de financiamento do projeto Livus Cupecê, na Rua **Hermano da Silva**. Obtenção do Registro de Incorporação do projeto Livus Oratório, localizado na rua Alberto Ramos.

FEVEREIRO

Conclusão do processo de *due diligence* para aquisição de um terreno de 1.500 metros quadrados na Rua **Itinguçu**, bairro Vila Ré, São Paulo/SP. Terreno passa a integrar o *landbank* do Fundo.

MARÇO

Ministro Edson Fachin derruba liminar que suspendia a emissão de novos alvarás de demolição, construção e retirada de árvores na cidade de São Paulo/SP. De qualquer forma, MFII não possui processos de aprovação nas áreas afetadas.

Dividendos Anunciados

2º Trimestre 2026

Os dividendos divulgados para o 2T26 totalizaram o valor de R\$ 2,73 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
	0,91	30/04/2026	15/05/2026
2,73	0,91	29/05/2026	15/06/2026
	0,91	30/06/2026	14/07/2026

Carteira MFII

Resumo

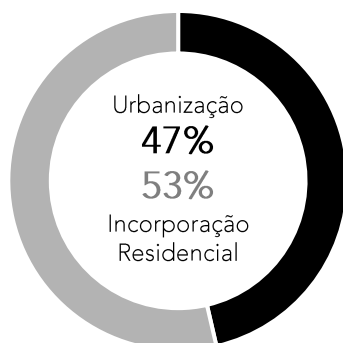
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado econômico e de média renda.

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.

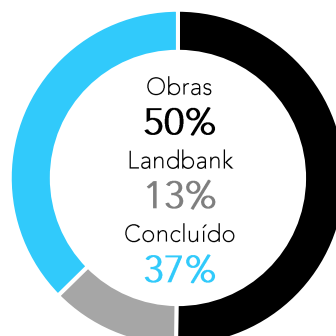


- ✓ 2 empresas e 16 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 34 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 7 concluídos
 - ✓ 14 em obras
 - ✓ 12 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

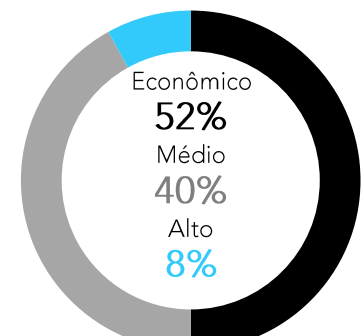
Categoria de Empreendimento



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.

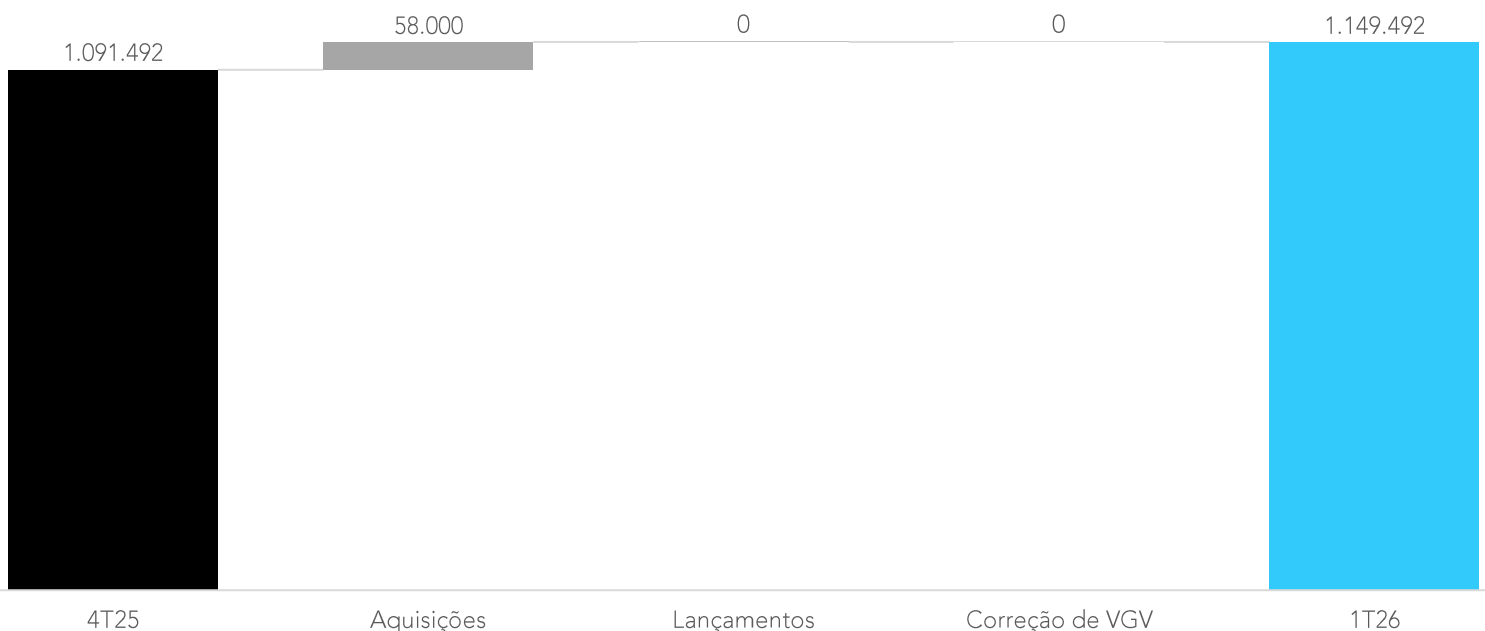
R\$ 1,149 bilhão de VGV Não Lançado

4.651 unidades previstas

214.429 m² de área vendável



Evolução do Landbank (R\$ mil)



Carteira de Recebíveis

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

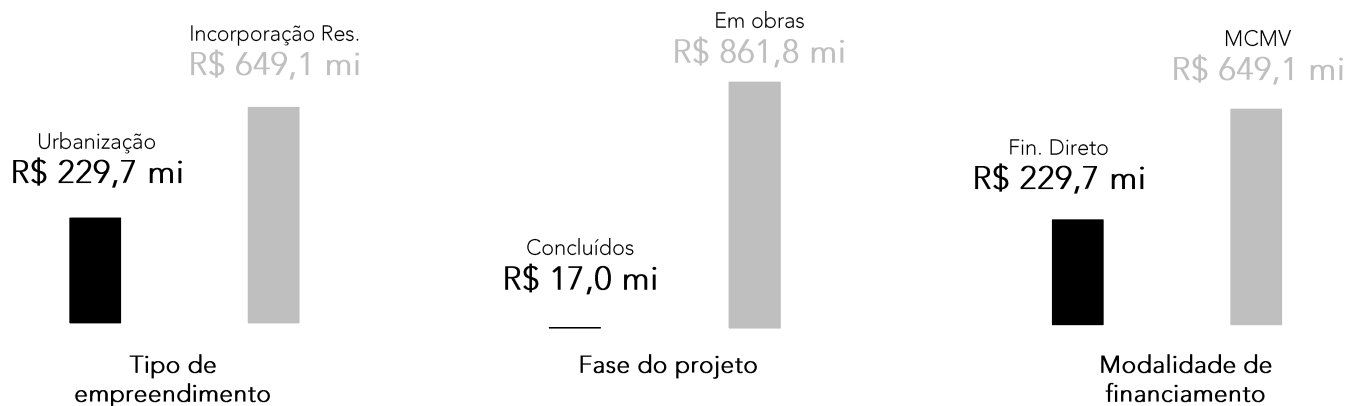
R\$ 293,2 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos



Estoque

O Estoque é a soma do valor de tabela das unidades a serem vendidas de todos os empreendimentos do Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

R\$ 878,8 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)

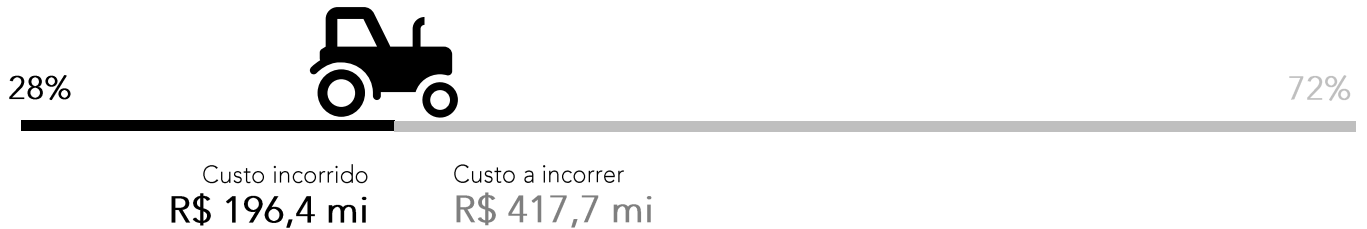


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

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.

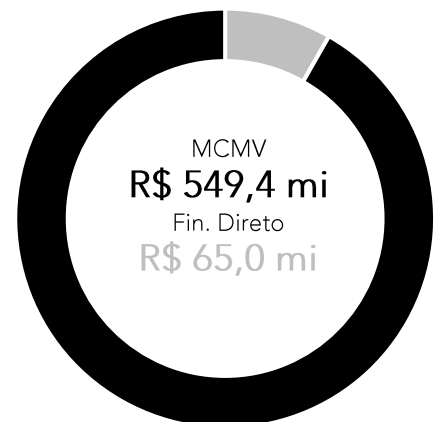
R\$ 614,1 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sul

Reserva da Ilha - PR

Sudeste

Golden Boituva - SP
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

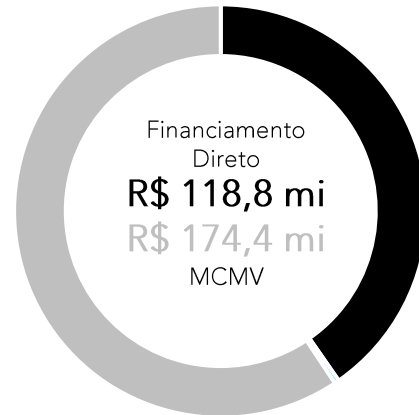
Luar do Parque - PE
Luar das Oliveiras - PE
Luar do Norte - PE

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 26 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	2,03	1,63	0,82	0,57	0,43	0,36	0,33	0,34	0,33	1,17	16,004
Terras da Estância	24,00	5,02	4,05	6,40	6,70	6,72	4,88	3,45	3,35	2,89	5,66	73,121
Dona Amélia	-6,54	-0,16	-0,11	4,88	0,44	1,56	8,92	5,62	9,11	0,00	0,00	23,715
Golden Boituva	-10,82	16,12	12,93	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,244
Jardins de Tarsila	-13,09	-0,54	2,87	4,56	-2,46	28,85	8,50	1,08	0,00	0,00	0,00	29,766
Descampado	-8,75	-0,21	-0,12	4,44	3,61	2,76	0,94	15,45	8,63	0,00	0,00	26,727
Damha Fit Uberaba	-13,27	3,12	-8,93	12,33	23,72	19,79	16,61	13,09	11,86	12,64	86,77	177,745
Lauro de Freitas	-2,67	5,82	10,00	0,14	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,349
Luar de Rio Largo	-2,98	2,50	2,48	2,53	2,65	2,79	2,93	2,01	0,62	0,48	0,69	16,701
Luar do Parque	13,20	10,66	5,56	0,04	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,582
Av Corifeu (Butantã)	-8,02	-0,10	0,00	-0,66	7,34	17,45	12,38	0,00	0,00	0,00	0,00	28,396
Vilas do Rio	-10,67	1,67	1,95	2,27	3,05	3,41	3,67	3,95	4,13	4,40	23,59	41,418
Barena	1,56	7,65	0,51	0,14	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,885
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,44	0,05	12,57	3,19	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,388
Vila Carmosina	-3,25	-1,44	0,60	4,34	-0,60	-17,53	0,99	43,39	26,62	0,00	0,00	53,113
Luar das Oliveiras	-3,10	6,19	3,28	-0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,358
Reserva da Ilha	-31,84	-4,93	-8,25	14,69	26,17	36,38	20,85	12,31	6,62	5,10	42,37	119,466
Adélia Chohfi	4,27	5,85	4,21	0,46	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,933
Paes de Barros	-11,50	3,90	7,40	4,19	8,33	3,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,410
Vila Sônia	-1,53	3,93	4,88	4,87	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,260
Hermano da Silva	-5,26	-1,18	0,78	16,01	7,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,731
Lussanvira	-2,45	-1,20	-1,47	-2,54	5,33	13,53	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12,499
Jaraguá	-7,72	-3,67	1,69	2,97	14,29	26,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,984
Cachoeira Paulista	-1,83	0,31	-3,74	2,42	10,85	1,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,896
Alberto Ramos	-3,10	0,25	-0,61	2,40	10,36	2,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,373
Adolfo Schnabel	-0,22	-0,46	-2,37	-1,73	-1,26	8,79	6,58	0,00	0,00	0,00	0,00	9,334
Luar do Norte	-0,29	-1,94	-1,19	6,75	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,553
Adélia Chohfi II	-1,75	-0,54	0,00	-2,94	-0,02	8,63	8,87	-0,02	0,00	0,00	0,00	12,237
Edson de Carvalho	-0,86	-0,51	0,00	-2,66	-2,22	6,33	13,16	-0,03	0,00	0,00	0,00	13,191
Guarumbé	-0,59	-0,95	0,00	1,14	0,60	-0,03	13,23	2,69	0,00	0,00	0,00	16,086
Itinguçu	-0,10	-1,92	-0,05	-2,22	-1,82	9,72	10,36	-0,03	0,00	0,00	0,00	13,920
Consórcio Cortel SP	-93,65	-10,17	50,46	39,56	46,40	30,85	14,57	16,23	16,89	16,80	321,54	449,492
Em fechamento	-0,09	-0,48	0,00	-6,15	1,24	6,61	8,49	0,00	0,00	0,00	0,00	9,615
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	-50,37	-24,74	-81,46	90,50	93,66	0,61	590,88	619,078
Mérito Realty	-32,33	-14,03	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-13,89	-171,385
Total Fluxo Ativos	-148,38	30,63	87,11	100,55	107,36	208,31	62,23	196,13	167,91	29,36	1.058,78	1.900,00
Investimentos	-565,76	-44,45	-40,75	-41,02	-72,65	-56,20	-95,35	-13,97	-13,89	-13,89	-13,89	-971,81
Recebimentos	417,37	75,07	127,86	141,58	180,01	264,51	157,58	210,10	181,80	43,25	1.072,67	2.871,81

Fluxo Fundo	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	60,15	3,82	1,05	3,29	7,90	101,98	31,84	98,16	139,04	30,48	0,00
Fluxo dos Ativos	-148,38	30,63	87,11	100,55	107,36	208,31	62,23	196,13	167,91	29,36	1.058,78	1.900,00
Receitas do Fundo	45,35	2,18	0,00	0,00	0,00	3,69	-3,89	3,60	12,24	9,28	5,30	77,74
Despesas do Fundo	-108,69	-12,72	-10,93	-10,93	-11,08	-14,23	-16,69	-17,74	-19,25	-21,06	-81,45	-324,78
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	-76,42	-78,95	-87,38	-91,66	-103,70	-111,79	-115,67	-120,02	-126,14	-1.013,10	-2.325,68
Saldo Caixa - Final	60,15	3,82	1,05	3,29	7,90	101,98	31,84	98,16	139,04	30,48	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)*	166,02	11,35	11,75	12,90	13,53	15,45	16,47	17,08	17,70	18,65	147,39	448,29

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

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T26 ¹

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,2%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	93%	15,3%	16,004
Urbanização	Terras da Estância	7,5%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,2%	73,121
Urbanização	Luar do Rio Largo	4,1%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,3%	16,701
Urbanização	Damha Fit I	5,2%	Uberaba – MG	Concluído	100%	97%	31,3%	26,497
Urbanização	Vilas do Rio	5,7%	Campinas – SP	Concluído	100%	85%	17,8%	41,418
Incorporação Residencial	Barena	1,2%	São Paulo – SP	Concluído	100%	94%	20,3%	9,885
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,8%	São Paulo – SP	Concluído	100%	73%	21,5%	13,349
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,2%	Boituva – SP	Obras	93%	92%	13,3%	18,244
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,3%	Recife – PE	Obras	91%	82%	35,8%	29,582
Urbanização	Reserva da Ilha	6,0%	Sertaneja – PR	Obras	45%	11%	19,8%	119,466
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,0%	Recife – PE	Obras	65%	63%	30,9%	6,358
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,2%	Campinas – SP	Obras	11%	0%	14,5%	29,766
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,8%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	20,5%	28,396
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,4%	São Paulo – SP	Obras	63%	44%	22,7%	11,388
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi	0,9%	São Paulo – SP	Obras	52%	91%	46,4%	14,933
Incorporação Residencial	Paes de Barros	3,7%	São Paulo – SP	Obras	31%	48%	20,2%	15,410
Incorporação Residencial	Vila Sônia	1,4%	São Paulo – SP	Obras	15%	85%	28,5%	12,260
Urbanização	Damha Fit II	4,4%	Uberaba – MG	Obras	9%	12%	30,5%	151,247
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,0%	Recife – PE	Obras	3%	50%	44,8%	3,553
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,9%	São Paulo – SP	Obras	2%	31%	44,5%	17,731
Incorporação Residencial	Jaraguá	0,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	6%	35,0%	33,984
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,1%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	12,0%	23,715
Incorporação Residencial	Descampado	3,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	11,4%	26,727
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	0,9%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	14,9%	13,905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	29,9%	53,113
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	26,3%	12,499
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	44,7%	9,896
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,5%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	40,4%	11,373
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	40,5%	9,334
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi II	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	36,3%	12,237
Incorporação Residencial	Guarumbé	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	63,4%	16,086
Incorporação Residencial	Edson de Carvalho	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	41,0%	13,191
Incorporação Residencial	Itinguçu	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	41,3%	13,920
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	24,7%	São Paulo – SP	-	-	-	19,7%	449,492

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: Obras

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 m ²	

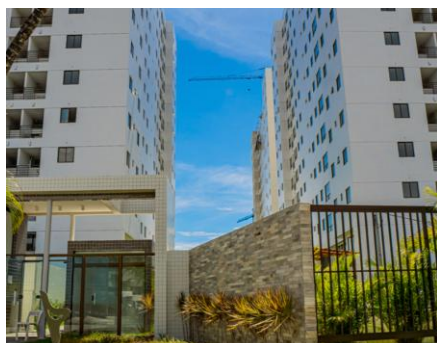
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Boituva, estado de São Paulo. O Golden Boituva terá 644 casas. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



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 m ²	

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 m ²	

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 m ²	

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 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	

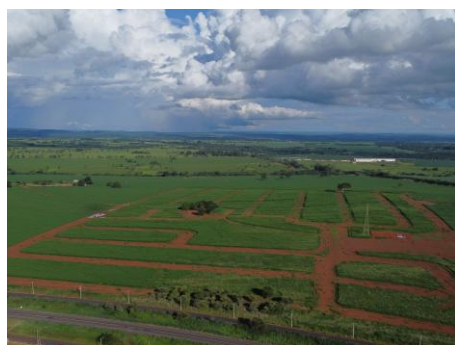
Empreendimento de alto padrão situado no município de Sertaneja, estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 485 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGv de mais de R\$ 200 milhões.



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

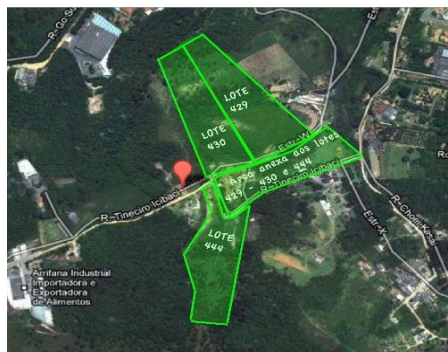
Financiamento: MCMV

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	

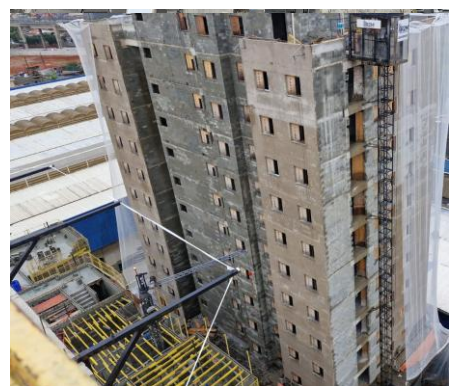
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.



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 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.

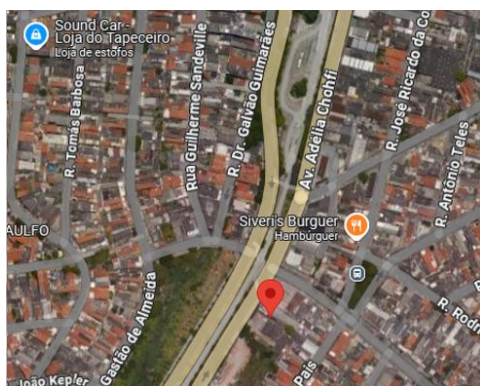
Detalhamento dos Ativos



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 55.135.329	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.460,70	

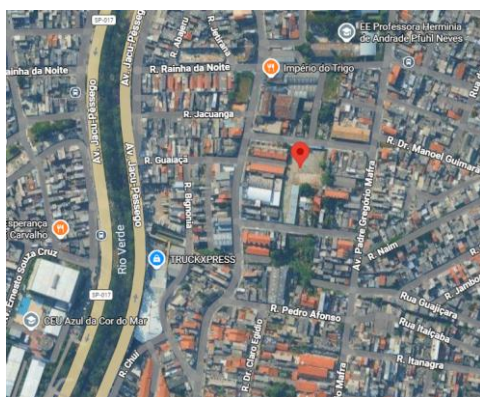
Área de 1.315,15 m² na Vila Prudente, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 190 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 55 milhões.



Adélia Chohfi II

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: 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
VG: 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.

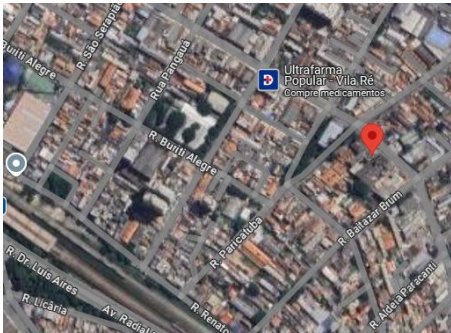


Edson de Carvalho

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: 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



Itinguçu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 58.000.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.880,0 m ²	

Área de 1.500,0 m² no bairro Vila Ré, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 240 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 58 milhões.



Consórcio Cortel

Localização: São Paulo - SP

Participação de 35% na SPE Consórcio Cortel SP S.A., que recentemente arrematou o Bloco 2 da concessão dos serviços cemiteriais que envolvem a gestão, operação, revitalização e prestação de serviços funerários na cidade de São Paulo pelo prazo de 25 anos. O Bloco 2 é composto por 5 cemitérios, sendo eles: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.



Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Mérito, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer Produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br

