



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII - MFII11

RELATÓRIO MENSAL
JAN/2022

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

Ticker na B3:

MFII11

Início do Fundo:

Mar-2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 471.387.789,38

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 113,67

Número de Cotistas:

29.509

Taxa de Administração:

2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

Gestor:

Mérito Investimentos

Administrador:

Mérito DTVM

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,18

Número de Cotistas
29.509

Rentabilidade Mês
1,13%

Rentabilidade 2022
1,13%

Comentário do Gestor

O início de 2022 ficou marcado por fortes pressões inflacionárias, internas e externas, que não mostram muitos sinais de alívio. Em meio à tensão entre Rússia e Ucrânia, dois dos maiores exportadores de trigo, e os novos aumentos nos preços de commodities, o IPCA de janeiro registrou alta de 0,54%.

O Banco Central, na última reunião do Copom, deixou claro que está ciente de que a inflação “segue se mostrando mais persistente que o antecipado”. Parece provável, então, que o BC seja ainda mais agressivo em sua política monetária e, portanto, que os juros elevados se mantenham ainda por algum tempo.

O mercado de fundos imobiliários, por sua vez, após sinais de recuperação no final de 2021, parece estar sentindo a pressão da curva de juros novamente. O IFIX fechou o mês de janeiro com queda de 0,99%.

Quanto ao MFII, um novo ativo foi adicionado à carteira do Fundo no mês, o terreno denominado **Vila Carmosina**, localizado no bairro Vila Carmosina, São Paulo/SP, foi adquirido através da permuta de um percentual da futura receita de vendas do empreendimento a ser desenvolvido no local. A área possui 98.601,05 m², e pretende-se construir um projeto multifamiliar residencial vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social. A fase atual é de início dos processos de aprovação junto aos órgãos competentes.



Rentabilidade

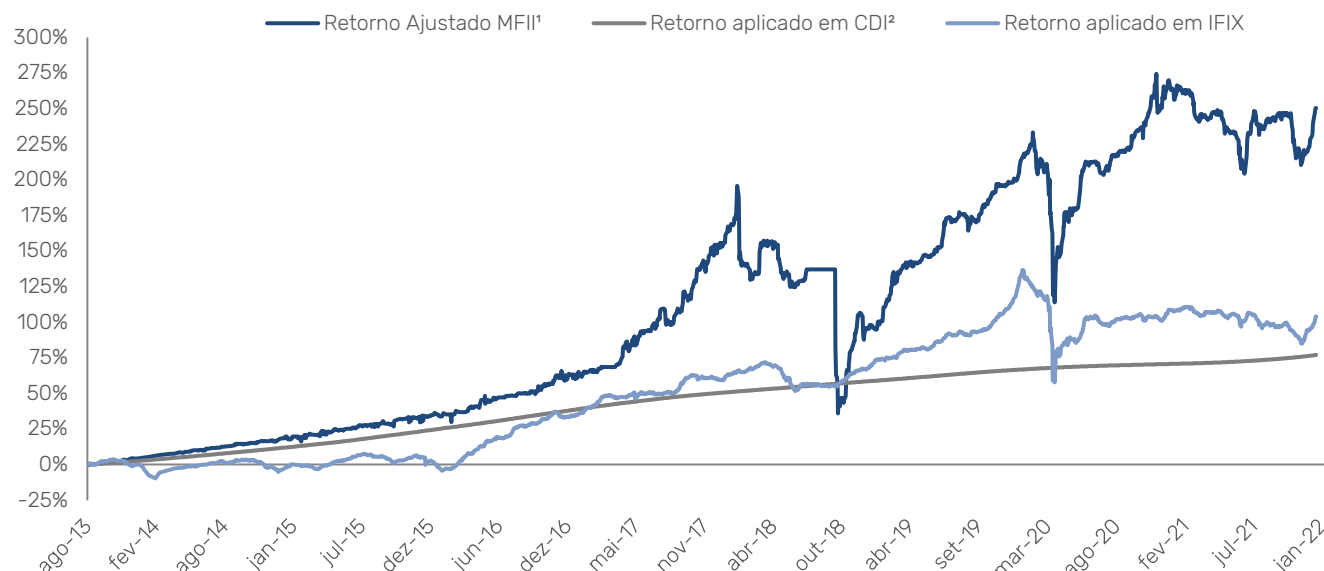
	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/21	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	1,19	1,19	1,24	1,25	1,18	1,18	13,21	38,45	109,55
Rentabilidade ²	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	1,14%	1,14%	1,18%	1,19%	1,13%	1,13%	13,44%	46,69%	198,01%
% CDI líquido de IR ³	861%	553%	512%	382%	339%	378%	315%	305%	305%	237%	184%	181%	181%	304%	347%	185,06%

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%.

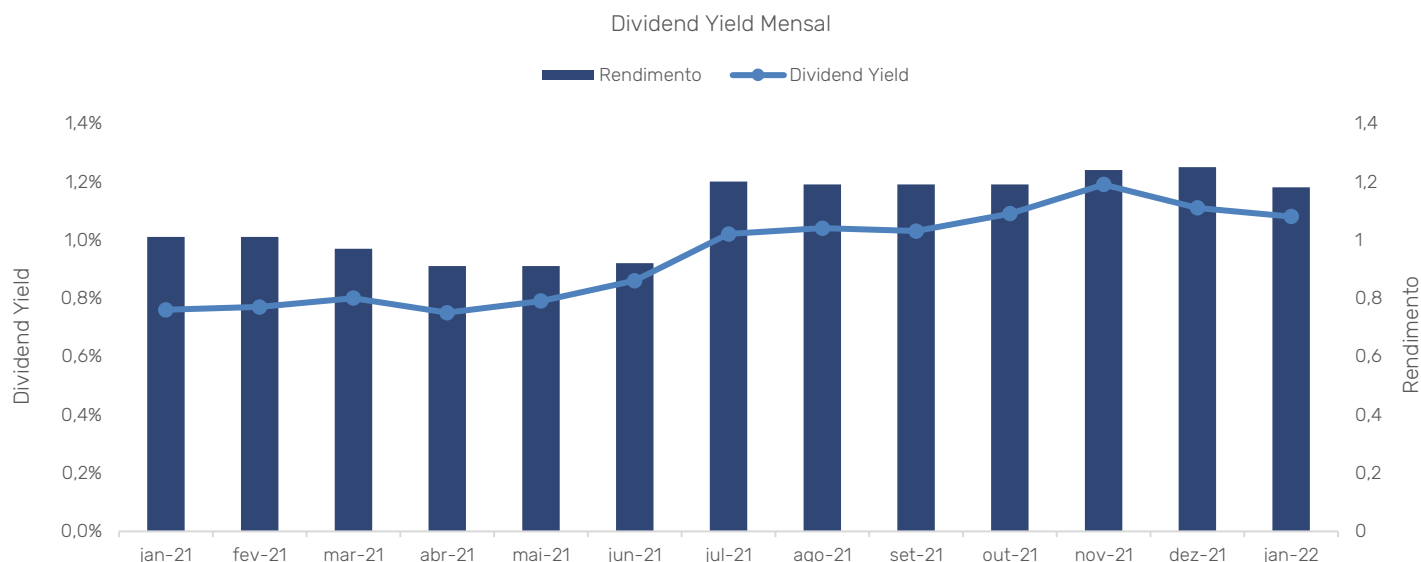
* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

Tabela de retorno total	jan/22	2022	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	-2,74%	-2,74%	-6,66%	59,61%	240,78%
IFIX ⁴	-0,99%	-0,99%	-3,56%	15,24%	101,96%
CDI líquido de IR ³	0,62%	0,62%	4,24%	11,70%	78,12%

³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. ⁴ Negociado na B3. ⁵ Corrigido pelas distribuições de rendimentos. ⁶ 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 considerado a alíquota de 15%





Demonstrativos – Regime Caixa

Resultado MFII*	3T21	4T21
1. Total de Receitas	18.252.537	16.288.898
1.1 Ativos Imobiliários	16.949.928	14.686.316
1.2 Aplicações Financeiras	1.302.610	1.602.582
2. Total de Despesas	-2.705.046	-2.201.249
2.1 Taxa de Administração	-2.684.568	-2.175.969
2.2 Taxas e Impostos	-12.030	-14.450
2.3 Outras Despesas ¹	-8.448	-10.830
3. Resultado – Caixa	15.547.492	14.087.649
4. Rendimento Total	14.277.722	15.069.973
4.1 Rendimento/Cota	3,58	3,73

*Resultado não auditado. Informações retiradas do Informe Trimestral.

¹ Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

3º Trimestre 2021

O rendimento total no período totalizou R\$14,3 milhões, correspondendo a um rendimento de R\$3,58 por cota pago em três parcelas nos meses de agosto, setembro e outubro. No 3T21, o Fundo auferiu resultado caixa de R\$15,5 milhões. As receitas somaram R\$ 18,25 milhões, enquanto que as despesas totalizaram R\$ 2,7 milhões.

4º Trimestre 2021

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 14,08 milhões no quatro trimestre, correspondendo a um rendimento de R\$3,73 por cota a ser pago em três parcelas nos meses de novembro, dezembro e janeiro. As receitas somaram R\$ 16,28 milhões e enquanto que as despesas totalizaram R\$ 2,2 milhões.

1º Trimestre 2022

Os dividendos relativos ao 1T22 totalizaram o valor de R\$ 3,52 por cota a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento	
	1,18	31/01/2022	14/02/2022
3,52	1,17	25/02/2022	15/03/2022
	1,17	31/03/2022	14/04/2022

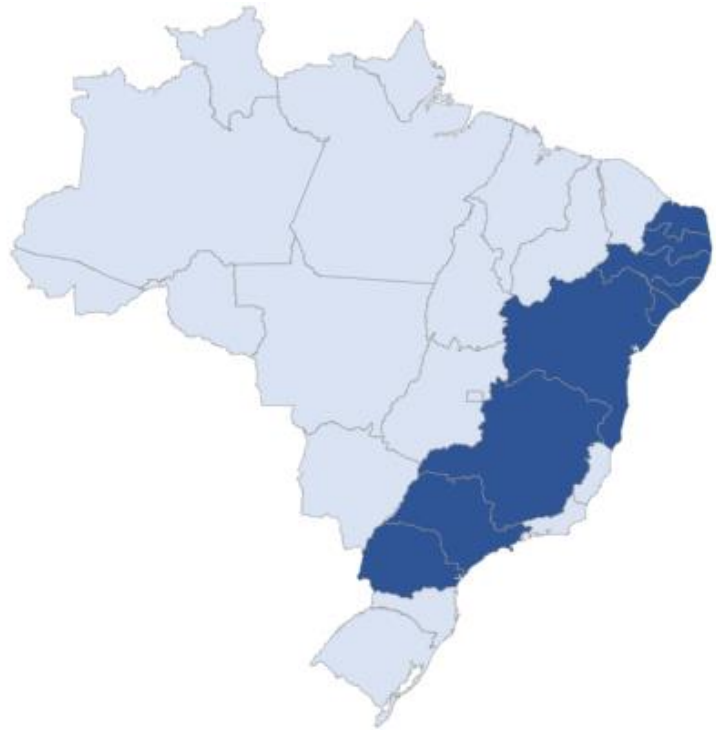
Carteira MFII11*

Resumo da Carteira

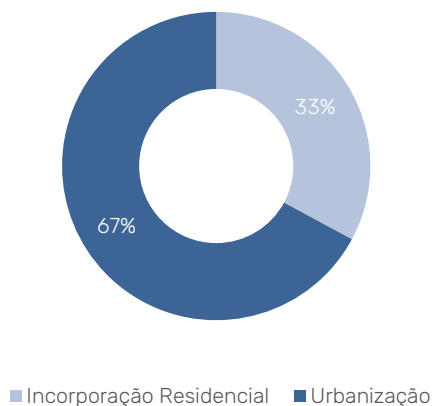
A carteira do MFII possui hoje ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais, com foco no mercado de baixa a média renda.

A distribuição do capital entre projetos em fase de pré-lançamento, em obras e concluídos faz parte da estratégia elaborada de forma a equilibrar as entradas e saídas de caixa do Fundo ao longo do tempo.

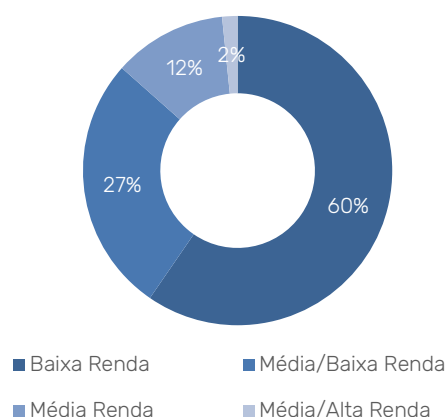
- ✓ 1 empresa e 9 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 657 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 25 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 6 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora



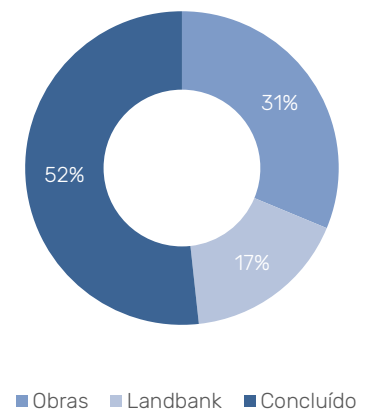
Tipo de Segmento



Tipo de Renda



Tipo de Fase





Detalhamento dos Ativos

Classificação	Ativo Imobiliário ¹	Percentual em Carteira ¹	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,6%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	88%
Urbanização	Terras da Estância	16,3%	Paulínia - SP	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	1,1%	Santos - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,2%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	1,4%	Estância - SE	Concluído	100%	90%
Urbanização	Luar de Camaçari	2,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,4%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,3%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	96%
Urbanização	Luar de Canaã	1,3%	Caruarú - PE	Concluído	100%	86%
Urbanização	Luar do Campestre	2,5%	Patos - PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,0%	Boituva - SP	Obras	69%	73%
Urbanização	Luar de Rio Largo	7,0%	Rio Largo - AL	Obras	85%	99%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	2,9%	Recife - PE	Obras	14%	41%
Urbanização	Vilas do Rio	0,2%	Campinas - SP	Obras	24%	37%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	2,2%	Recife - PE	Obras	35%	61%
Urbanização	Damha Fit	4,2%	Uberaba - MG	Obras	2%	100%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	3,4%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,6%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Barena	0,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Urbanização	Ponta Grossa	1,3%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%

¹ Informações do 4º Trimestre de 2021. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes.










Detalhamento dos Ativos

	Residencial Campo Verde	
	Localização: Iracemápolis - SP	Empreendimento voltado para média-baixa renda 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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 51.188.000,00	
	Área vendável: 69.524 m ²	
	Terras da Estância	
	Localização: Paulínia - SP	Empreendimento voltado para média/baixa renda 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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 328.998.161,00	
	Área vendável: 267.998 m ²	
	MaxHaus Santos	
	Localização: Santos - SP	Empreendimento voltado para média-alta renda situado na cidade de Santos, litoral do Estado de São Paulo. O edifício é composto por subsolo, térreo, três pavimentos de garagem, um pavimento com área de lazer, ático, equipamentos sociais de uso comum e uma torre contendo 23 pavimentos (5° ao 27° pavimento).
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 46.352.280,00	
	Área vendável: 7.130,80 m ²	
	Luar de Lagarto	
	Localização: Lagarto - SE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Lagarto, Estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 42.400.000,00	
	Área vendável: 142.004 m ²	
	Luar de Estância	
	Localização: Estância - SE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Estância, Estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 32.500.000,00	
	Área vendável: 133.988 m ²	
	Luar de Camaçari	
	Localização: Camaçari - BA	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Camaçari, Estado da Bahia. O Luar de Camaçari tem 869 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 54.900.000	
	Área vendável: 161.278 m ²	
	Mirfáde Litoral	
	Localização: Ubatuba - SP	O Fundo adquiriu participação no capital social da construtora Mirfáde Litoral, uma empresa especializada na construção e comercialização de empreendimentos verticais residenciais no litoral norte do estado de São Paulo.
	Tipo: Incorporação	
	Fase atual: Concluído	
	Área total: -	



Detalhamento dos Ativos

	Luar de Arapiraca II	
	Localização: Arapiraca - AL	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Arapiraca, no Estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 33.500.494,00	
	Área vendável: 105.982 m ²	
	Luar de Canaã	
	Localização: Caruaru - PE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Caruaru, no Estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 53.158.021,00	
	Área vendável: 107.851 m ²	
	Luar do Campestre	
	Localização: Patos - PB	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Patos, no Estado da Paraíba. O Luar do Campestre tem 789 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 69.652.788,00	
	Área vendável: 260.615 m ²	
	Golden Boituva	
	Localização: Boituva - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 86.965.760,00	
	Área vendável: 41.312 m ²	
	Luar de Rio Largo	
	Localização: Rio Largo - AL	Empreendimento voltado para baixa renda situado no município de Rio Largo, Estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo será composto por 660 lotes. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 55.056.573,00	
	Área vendável: 102.101 m ²	
	Luar do Parque	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média-baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 160.190.033,28	
	Área vendável: 27.914 m ²	
	Vilas do Rio	
	Localização: Campinas - SP	Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento está aprovado perante os órgãos públicos, registrado em cartório de imóveis e já foi lançado.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 44.304.000,00	
	Área vendável: 67.386 m ²	







Detalhamento dos Ativos

	Luar do Arraial	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco. O Luar do Arraial terá uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 14.288.319,62	
	Área vendável: 3.806 m ²	
	Residencial Dona Amélia	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 123.055.000,00	
	Área vendável: 50.087 m ²	
	Damha Fit I e II	
	Localização: Uberaba - MG	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais. O Damha Fit terá duas fases, sendo a fase I com 358 lotes e fase 2 com mais de 600 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 153.636.890,00	
	Área vendável: 273.471,96 m ²	
	Jardins de Tarsila	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O Jardins de Tarsila terá aproximadamente 400 unidades habitacionais (projeto em registro).
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 93.394.000,00	
	Área vendável: 23.760,71 m ²	
	Descampado	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação) e terá aproximadamente dois lotes comerciais (projeto em aprovação).
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 83.160.000,00	
	Área vendável: 21.800 m ²	
	Lauro de Freitas	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na zona leste da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os projetos arquitetônicos foram protocolados e aguardam aprovação da Prefeitura de São Paulo.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 42.266.250,00	
	Área vendável: 8.287,5 m ²	
	Avenida Corifeu	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 58.843.200,00	
	Área vendável: 10.810 m ²	



Detalhamento dos Ativos

	Barena	
	Localização: São Paulo - SP	A área, localizada no bairro Vila Silva Teles, na Zona Leste da cidade de São Paulo, será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com 165 unidades.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 37.125.000,00	
	Área vendável: 7.012 m ²	
	Ponta Grossa	
	Localização: Ponta Grossa-PR	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Ponta Grossa, no Estado da Paraná. O Ponta Grossa está aprovado e possui 260 lotes residenciais com a implantação de unidades habitacionais.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 38.880.000,00	
	Área vendável: 10.810 m ²	
	Jabaquara	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Jabaquara. O estudo preliminar de implantação realizado no local prevê um empreendimento vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, com aproximadamente 220 unidades.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 45.000.000,00	
	Área vendável: 7.600 m ²	
	Vila Carmosina	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Vila Carmosina. O projeto está na etapa de obtenção das diretrizes da prefeitura de São Paulo e posteriormente será desenvolvido os projetos com o melhor aproveitamento do terreno.
	Tipo: Incorporação	
	Fase atual: Pré-lançamento	
	Área vendável: a definir	



Documentos

Documentos do Fundo

Regulamento Vigente

Informe Trimestral

Demonstrações Financeiras

Informe Anual

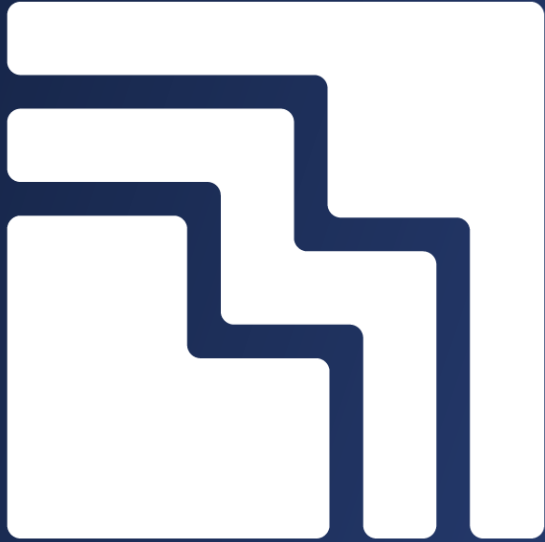
Informe Mensal

Laudos de Avaliação

Fale com o RI



Disclaimer: Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito - FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco.



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII -
MFIII1

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

ri@meritoinvestimentos.com