



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII - MFII11

RELATÓRIO MENSAL
DEZ/2021

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\$417.300.264,11

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,63

Número de Cotistas:

29.679

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:

Planner Corretora de Valores

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,25

Número de Cotistas
29.679

Rentabilidade Mês
1,19%

Rentabilidade 2021
13,31%

Comentário do Gestor

O mês de dezembro ficou marcado por uma forte recuperação no mercado de fundos imobiliários. Com uma alta de 8,78% no mês, o IFIX compensou parte considerável das perdas acumuladas ao longo de 2021. Ainda assim, o índice fechou o ano com uma queda de 2,28%.

De qualquer forma, essa recuperação pode sinalizar uma mudança na perspectiva dos investidores para 2022. Em meio a novas pioras nas projeções para o PIB e com uma postura mais agressiva do Copom, espera-se um cenário de menor inflação e, conseqüentemente, um encurtamento no ciclo de alta dos juros. Com isso, os fundos imobiliários, por sua vez, tornam-se mais atrativos.

Trazendo as atenções para a carteira do MFII, o mês de dezembro ficou marcado pelo registro em cartório da primeira fase do loteamento **Damha Fit**, em Uberaba-MG. Confiando nas características do produto e do mercado que nortearam a tese de investimento no ativo, foi tomada a decisão de lançar o empreendimento antes da virada do ano. O lançamento foi um sucesso, com **100% dos 358 lotes** vendidos no primeiro dia, equivalente a **51,2 milhões de reais**, sendo um sinal bastante positivo para o futuro lançamento da fase II, com uma previsão de mais 698 lotes para venda.

Outro destaque de 2021 foi a conclusão do ciclo de investimento no empreendimento **Way Parque das Nações**, em Santo André - SP. Com o recebimento da quitação do último apartamento vendido, o Fundo encerra sua participação neste ativo, que estava em carteira desde 2013.

No mês, o rendimento de referência foi de **R\$ 1,25 por cota**, equivalente a **184% do CDI líquido de IR**.



Rentabilidade

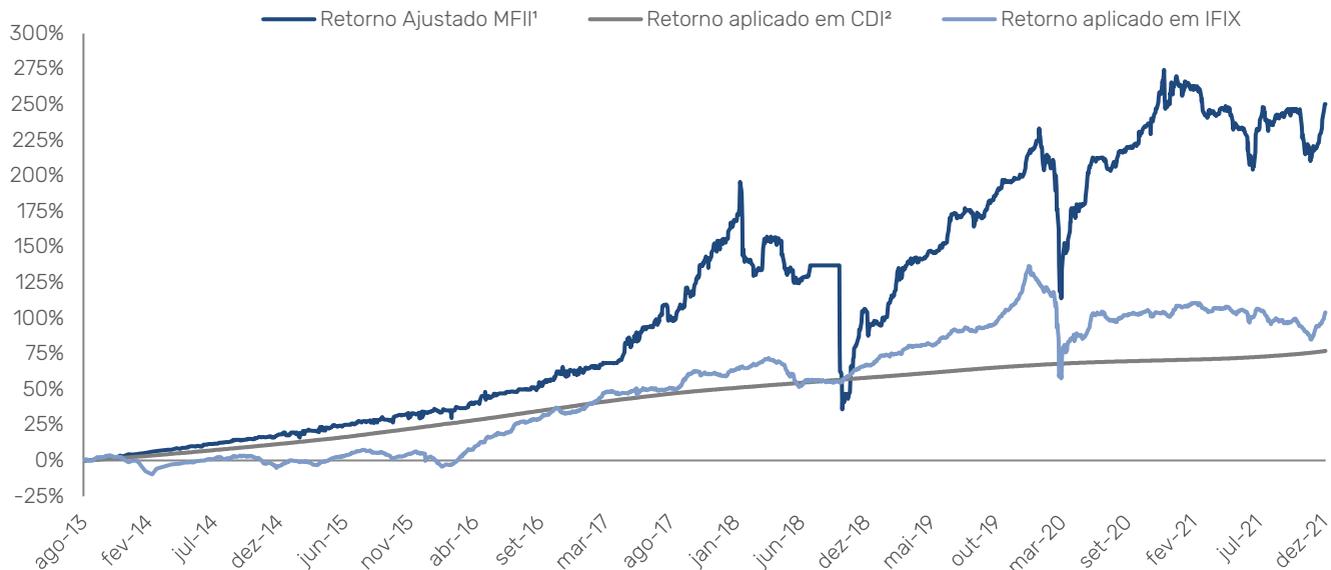
	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	1,19	1,19	1,24	1,25	13,04	13,04	38,43	108,37
Rentabilidade ²	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	1,14%	1,14%	1,18%	1,19%	13,31%	13,31%	46,80%	194,69%
% CDI líquido de IR ³	787%	861%	553%	512%	382%	339%	378%	315%	305%	305%	237%	184%	342%	342%	352%	185,10%

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	dez/21	2021	12m	36m	Início
MFI11 ⁶	8,82%	-5,29%	-5,29%	78,61%	250,37%
IFIX ⁴	8,78%	-2,28%	-2,28%	19,27%	103,98%
CDI líquido de IR ³	0,65%	3,72%	3,72%	11,50%	77,02%

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
1. Total de Receitas	18.252.537
1.1 Ativos Imobiliários	16.949.928
1.2 Aplicações Financeiras	1.302.610
2. Total de Despesas	-2.705.046
2.1 Taxa de Administração	-2.684.568
2.2 Taxas e Impostos	-12.030
2.3 Outras Despesas ¹	-8.448
3. Resultado - Caixa	15.547.492
4. Rendimento Total	14.277.722
4.1 Rendimento/Cota	3,58

*Resultado não auditado.

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

3° 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.

4° Trimestre 2021

Para distribuição no 4T21 foi apurado um rendimento de R\$ 3,73 por cota a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento	
	1,24	29/10/2021	16/11/2021
3,73	1,24	30/11/2021	14/12/2021
	1,25	30/12/2021	14/01/2022



Carteira MFII11*

Destaques do mês

O grande destaque do mês de dezembro foi o registro e lançamento da primeira fase do empreendimento **Danha Fit**, em Uberaba-MG. Todos os 358 lotes foram **vendidos no próprio dia do lançamento**. O foco muda rapidamente, então, da parte comercial para a gestão de obras, de clientes e da carteira de recebíveis.

Dezembro também marcou o desinvestimento no empreendimento **Way Parque das Nações**, em Santo André-SP. O ativo estava em carteira desde 2013.

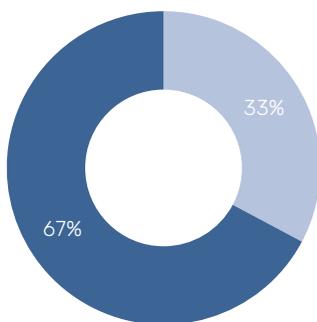
67% vendido
52% das obras realizadas

*Informações do 3º Trimestre de 2021.

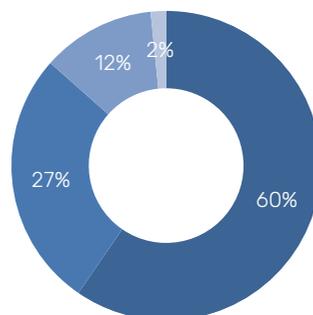
- ✓ 1 empresa e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m² concluídos
- ✓ Mais de 910 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 25 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 9 concluídos
- ✓ 5 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora



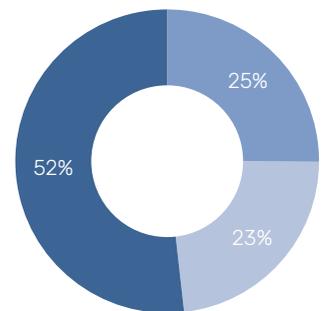
Classificação por Segmento



Tipo de Renda



Fases do desenvolvimento



■ Incorporação Residencial ■ Urbanização

■ Baixa Renda ■ Média/Baixa Renda
■ Média Renda ■ Média/Alta Renda

■ Obras ■ Pré-Lançamento ■ Concluído



Detalhamento dos Ativos

Classificação	Ativo Imobiliário ¹	Percentual em Carteira ¹	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,7%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	87%	12% a 16% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,0%	Santo André - SP	Concluído	100%	100%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Terras da Estância	16,7%	Paulínia - SP	Concluído	100%	96%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	1,1%	Santos - SP	Concluído	100%	96%	5% a 15% + INCC-M
Urbanização	Luar de Lagarto	1,2%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	1,4%	Estância - SE	Concluído	100%	90%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	2,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,5%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,4%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	94%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Canaã	1,3%	Caruarú - PE	Concluído	100%	82%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,6%	Patos - PB	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,2%	Boituva - SP	Obras	64%	70%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Luar de Rio Largo	7,1%	Rio Largo - AL	Obras	83%	98%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,0%	Recife - PE	Obras	12%	38%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Vilas do Rio	0,2%	Campinas - SP	Obras	7%	30%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar de Arraial	2,2%	Recife - PE	Obras	32%	61%	15% a 20% + IPCA
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	3,5%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	4,3%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,3%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,6%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Barena	0,1%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Urbanização	Ponta Grossa	1,3%	Ponta Grossa-PR	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	15% a 20%

¹ Informações do 3º 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

Tipo: Urbanização

Fase atual: Concluído

Área vendável: 69.524 m²

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.



Way Parque das Nações

Localização: Santo André - SP

Tipo: Incorporação

Fase atual: Concluído

Área vendável: 4.012 m²

Empreendimento voltado para média-baixa renda situado na cidade de Santo André, Estado de São Paulo. O Way Parque das Nações é composto por uma torre com 22 pavimentos, sendo que 17 deles são ocupados pelos 68 apartamentos e os demais compreendem subsolo, térreo, pilotis, barrilete e reservatório.



Terras da Estância

Localização: Paulínia - SP

Tipo: Urbanização

Fase atual: Concluído

Área vendável: 267.998 m²

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.



MaxHaus Santos

Localização: Santos - SP

Tipo: Incorporação

Fase atual: Concluído

Área vendável: 7.130,80 m²

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).



Luar de Lagarto

Localização: Lagarto - SE

Tipo: Urbanização

Fase atual: Concluído

Área vendável: 142.004 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Lagarto, Estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.



Luar de Estância

Localização: Estância - SE

Tipo: Urbanização

Fase atual: Concluído

Área vendável: 133.988 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Estância, Estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.



Luar de Camaçari

Localização: Camaçari - BA

Tipo: Urbanização

Fase atual: Concluído

Área vendável: 161.278 m²

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.



Detalhamento dos Ativos

	Miríade Litoral	
	Localização: Ubatuba - SP	O Fundo adquiriu participação no capital social da construtora Miríade 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: -	
	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	
	Fase atual: Em obras	
	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	
	Fase atual: Concluído	
	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	
	Fase atual: Concluído	
	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	
	Fase atual: Em obras	
	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 700 lotes. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.
	Tipo: Urbanização	
	Fase atual: Em obras	
	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	
	Fase atual: Em obras	
	Área vendável: 27.914 m ²	



Detalhamento dos Ativos

	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		
	Fase atual: Em obras		
	Área vendável: 67.386 m ²		
	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		
	Fase atual: Em obras		
	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		
	Fase atual: Pré-lançamento		
	Área vendável: 40.496 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 698 lotes. O projeto em registro.
	Tipo: Urbanização		
	Fase atual: Pré-lançamento		
	Área vendável: 95.454,57 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		
	Fase atual: Pré-lançamento		
	Área vendável: 22.917,5 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		
	Fase atual: Pré-lançamento		
	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		
	Fase atual: Pré-lançamento		
	Área vendável: 8.287,5 m ²		



Detalhamento dos Ativos

	Avenida Corifeu	Localização: São Paulo – SP Tipo: Incorporação Fase atual: Pré-lançamento Área vendável: 10.810 m ²	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.
	Barena	Localização: São Paulo – SP Tipo: Incorporação Fase atual: Pré-lançamento Área vendável: 7.012 m ²	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. O projeto está em registro.
	Ponta Grossa	Localização: Ponta Grossa-PR Tipo: Urbanização Fase atual: Pré-lançamento Área vendável: 10.810 m ²	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.
	Jabaquara	Localização: São Paulo – SP Tipo: Incorporação Fase atual: Pré-lançamento Área vendável: 7.600 m ²	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.



Documentos

Documentos do Fundo

Regulamento Vigente

Informe Trimestral

Demonstrações Financeiras

Informe Anual

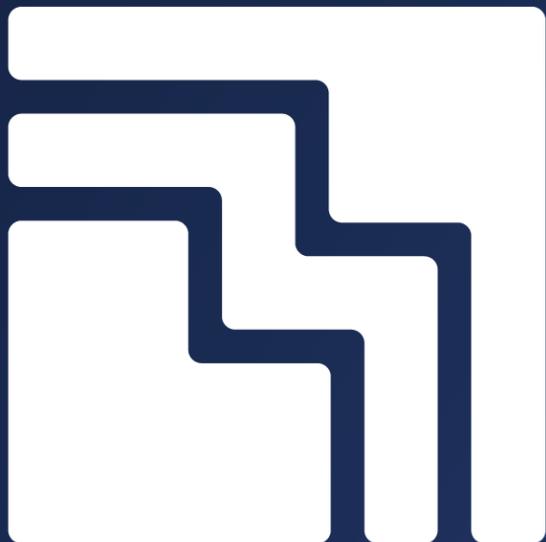
Informe Mensal

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