



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário | FII - MFIII1

RELATÓRIO
TRIMESTRAL
1T2022





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\$ 440.221.295,44

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 106,15

Número de Cotistas:

29.129

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 (1T22)
R\$ 3,52

Número de Cotistas
29,129

Rentabilidade 2022
3,40%

Rentabilidade 12M
13,78%

Comentário do Gestor

No primeiro trimestre de 2022, o mercado imobiliário enfrentou o mesmo desafio que diversos outros setores têm enfrentado: a persistente pressão inflacionária e o consequente aperto monetário por parte do Banco Central. Com os juros de volta à casa dos dois dígitos, o acesso a crédito imobiliário se tornou mais difícil, enquanto, ao mesmo tempo, a inflação teve o efeito duplo de forçar os preços de imóveis para cima e de minar o poder aquisitivo de potenciais compradores.

Este cenário é enfrentado globalmente e foi acentuado pelo conflito entre Rússia e Ucrânia, que trouxe um novo choque negativo na oferta de *commodities*. No momento, é difícil de prever tanto uma data para um eventual cessar-fogo quanto qual será o limite deste ciclo de aperto monetário.

Por outro lado, um ponto de alívio não só para o mercado mas para a carteira do Fundo, como já pontuamos, está no conjunto de regras oferecidas por programas como o Casa Verde e Amarela, que visam facilitar o acesso ao crédito imobiliário para suprir o déficit habitacional entre o público de menor renda. A Caixa Econômica Federal vem ajustando seus parâmetros para garantir que o aumento de preços e dos juros não tirem o poder do programa de cumprir o seu objetivo.

Vale destacar que neste trimestre, entre os ativos do Fundo e dentro do âmbito do programa Casa Verde e Amarela, tivemos um lançamento e uma nova aquisição de terreno. Mais detalhes podem ser encontrados na página de 'Destaques do Trimestre' (página 5).



Rentabilidade

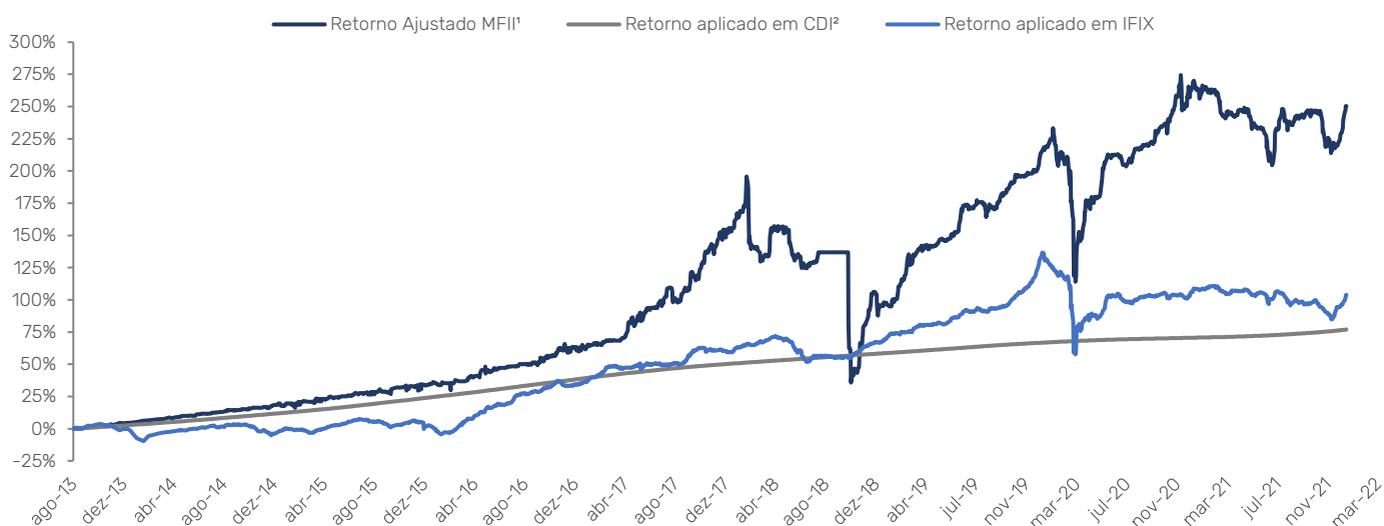
	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	1,19	1,19	1,24	1,25	1,18	1,17	1,17	3,52	13,57	38,49	111,89
Rentabilidade ²	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	1,14%	1,14%	1,18%	1,19%	1,13%	1,12%	1,12%	3,40%	13,78%	46,46%	204,71%
% CDI líquido de IR ³	512%	382%	339%	378%	315%	305%	305%	237%	184%	181%	166%	149%	164%	244%	327%	184,40%

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.

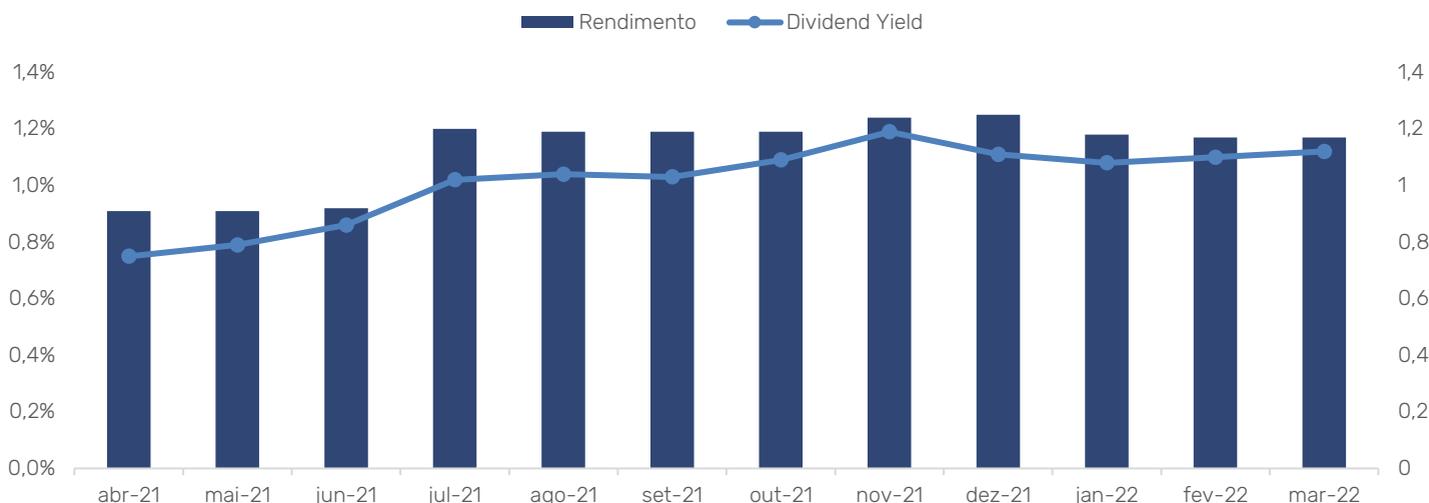
Tabela de retorno total	mar/22	2022	12m	36m	Início
MFII11⁵	-1,41%	-6,81%	-5,50%	34,74%	226,51%
IFIX ⁴	1,42%	-0,88%	-2,35%	11,96%	102,18%
CDI líquido de IR ³	0,78%	2,06%	5,43%	12,37%	80,66%

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 considerado a alíquota de 15%

Dividend Yield Mensal





Demonstrativos – Regime Caixa

Resultado MFII*	3T21	4T21
1. Total de Receitas	18.252.537	16.349.615
1.1 Ativos Imobiliários	16.949.928	14.747.033
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	14.148.366
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.

Na tabela acima, é apresentado o resultado trimestral do Fundo, em regime caixa. A linha “1. Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, despesas obrigatórias e outros gastos não recorrentes.

1º Trimestre 2022

Os dividendos divulgados no 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	
3,52	1,18	31/01/2022	14/02/2022
	1,17	25/02/2022	15/03/2022
	1,17	31/03/2022	14/04/2022

Destaques do Trimestre

JAN

O Fundo adquire o terreno **Vila Carmosina**, em São Paulo/SP, por um percentual da futura receita de vendas do empreendimento a ser desenvolvido no local. O projeto pretendido é multifamiliar residencial vertical, e enquadra-se tanto no programa Casa Verde e Amarela quanto no de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo. Em janeiro mesmo, começa o preparo do material para aprovação do empreendimento.

FEV

O monitoramento dos ativos do Fundo seguiu como normal, sem mudanças significativas na carteira.

MAR

Lançamento do empreendimento **Barena**, localizado no Itaim Paulista, São Paulo/SP. O projeto possui 165 unidades, com um VGV de aproximadamente R\$ 38 milhões, e está no âmbito dos programas Casa Verde e Amarela e Habitação de Interesse Social.

Investimento no projeto **Luar das Oliveiras**, em Recife/PE. O empreendimento possui 128 unidades, com um VGV de aproximadamente R\$ 27 milhões e continua a parceria do Fundo com a Torque Construções.

Carteira MFII – 1T22

Resumo da Carteira

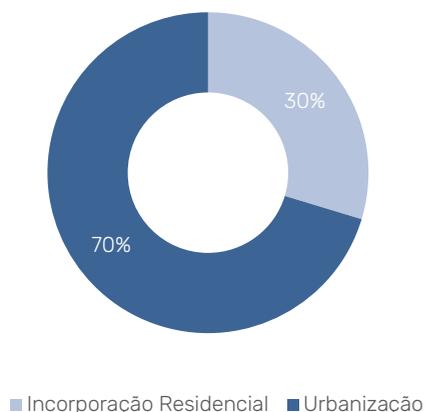
A carteira do MFII possui ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais, com foco no mercado de baixa a média renda.

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.

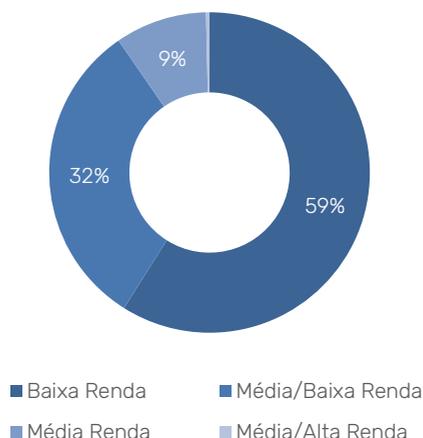
- ✓ 1 empresa e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 657 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 26 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 9 concluídos
- ✓ 8 em obras
- ✓ 8 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora



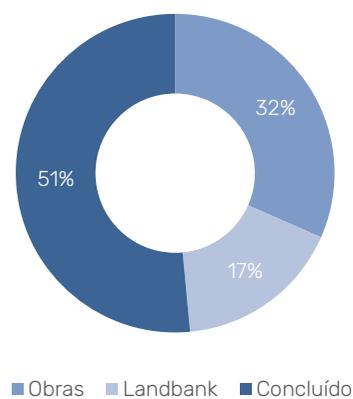
Tipo de Ativo



Tipo de Renda



Tipo de Fase





Detalhamento dos Ativos – Carteira MFII 1T22

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,4%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	88%
Urbanização	Terras da Estância	19,5%	Paulínia - SP	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,0%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	1,2%	Estância - SE	Concluído	100%	90%
Urbanização	Luar de Camaçari	2,2%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	0,9%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,1%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	96%
Urbanização	Luar de Canaã	1,1%	Caruarú - PE	Concluído	100%	86%
Urbanização	Luar do Campestre	2,1%	Patos - PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,9%	Boituva - SP	Obras	71%	75%
Urbanização	Luar de Rio Largo	5,0%	Rio Largo - AL	Obras	86%	99%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,6%	Recife - PE	Obras	17%	44%
Urbanização	Vilas do Rio	1,4%	Campinas - SP	Obras	28%	38%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	1,0%	Recife - PE	Obras	35%	61%
Urbanização	Damha Fit	5,8%	Uberaba - MG	Obras	2%	100%
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,0%	Recife - PE	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Barena	0,2%	São Paulo - SP	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,1%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,7%	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	Residencial Dona Amélia	3,1%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Urbanização	Ponta Grossa	1,2%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%

Evolução do Landbank

Ativo Imobiliário	Classificação	Local	VGV Estimado
Residencial Dona Amélia	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 123.055.000,00
Jardins de Tarsila	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 93.394.000,00
Descampado	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 83.160.000,00
Lauro de Freitas	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 42.266.250,00
Avenida Corifeu	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 74.120.000,00
Vila Carmosina	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 175.000.000,00
Ponta Grossa	Urbanização	Ponta Grossa-PR	R\$ 38.880.000,00
Jabaquara	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 45.000.000,00
Damha Fit II	Urbanização	Uberaba - MG	R\$ 102.450.000,00
Total			R\$ 777.325.250,00

Residencial Dona Amélia

- Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF¹
- Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Jardins de Tarsila

- Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Loteamento aprovado, iniciando aprovação de incorporação.

Descampado

- Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Lauro de Freitas

- n.a. Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em fase de aprovação do projeto na Prefeitura de São Paulo.

Avenida Corifeu

- n.a. Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em fase de aprovação do projeto na Prefeitura de São Paulo.

Vila Carmosina

- Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em fase inicial de aprovação junto com a Prefeitura de São Paulo.

Ponta Grossa

- Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Jabaquara

- n.a. Aprovação loteamento
- Aprovação incorporação
- Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Em fase de finalização do projeto legal para início do processo de aprovação.

Damha Fit II

- Aprovação loteamento
- n.a. Aprovação incorporação
- n.a. Aprovação CEF
- Pré-lançamento

Iniciando aprovação do loteamento na Prefeitura de Uberaba-MG.

¹ CEF: Caixa Econômica Federal

Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Golden Boituva	12%	15%	19%	38%	45%	52%	58%	64%	69%	71%
Luar de Rio Largo	9%	12%	20%	30%	52%	70%	75%	83%	85%	88%
Luar do Parque	3%	3%	3%	5%	7%	8%	10%	12%	14%	17%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%
Vilas do Rio	-	-	-	-	0%	0%	1%	7%	24%	28%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	32%	35%	56%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1%

-  Obras da terceira e quarta etapas do **Golden Boituva** seguem de acordo com o cronograma previsto. Etapas I e II em processo de entrega.
-  O **Luar de Rio Largo** caminha para a reta final de suas obras.
-  Obras das primeiras duas torres do **Luar do Parque** seguem em ritmo estável, sem atrasos.
-  Obras do **Damha Fit** serão iniciadas nos próximos meses. Serviços preliminares já em execução.
-  **Vilas do Rio** com andamento físico da obra adiantado comparado ao cronograma previsto.
-  O **Luar do Arraial**, no último trimestre, entrou em ritmo acelerado de obras e mostrou um grande avanço.
-  As obras do **Luar de Oliveiras** estão em fase de execução dos serviços preliminares, e devem ser iniciadas em breve.

Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Res. Campo Verde	84%	84%	84%	83%	83%	83%	85%	87%	88%	89%
Luar de Lagarto	100%	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	87%	86%	84%	85%	88%	89%	89%	90%	90%	91%
Luar de Camaçari	86%	87%	86%	95%	94%	96%	96%	96%	96%	96%
Luar do Campestre	86%	79%	85%	98%	92%	93%	93%	93%	93%	93%
Terras da Estância	75%	76%	76%	83%	84%	89%	94%	96%	96%	98%
MaxHaus Santos	51%	55%	57%	68%	76%	92%	92%	96%	100%	100%
Luar de Arapiraca II	90%	87%	85%	87%	89%	91%	93%	94%	96%	97%
Luar de Canaã	75%	71%	66%	68%	69%	70%	80%	82%	86%	88%
Danha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Golden Boituva	30%	34%	42%	48%	55%	58%	63%	70%	73%	75%
Luar de Rio Largo	98%	97%	98%	99%	98%	98%	98%	98%	99%	99%
Luar do Parque	12%	18%	17%	32%	24%	29%	35%	38%	41%	44%
Miríade Litoral	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vilas do Rio	-	-	-	-	0%	4%	24%	30%	37%	43%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	61%	61%	61%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%

Destaques:

-  Empreendimento **Terras da Estância** se aproximando, aos poucos, do nível de 100% de vendas.
-  **Golden Boituva** atinge o marco de três quartos das unidades totais vendidas. Atualmente, vende-se a quinta e penúltima etapa do projeto.
-  O loteamento **Vilas do Rio** segue em ritmo constante de vendas.
-  Apartamentos do **Luar do Parque**, em Recife, também vendidos em ritmo estável nos últimos 12 meses.
-  Lançamento do empreendimento **Barena**, no final de março. Reservas e vendas serão contabilizados no próximo trimestre, após assinatura dos contratos.
-  **Luar das Oliveiras** em fase de pré-lançamento. Vendas serão iniciadas em breve.



Evolução da Estimativa do Lucro/Prejuízo por Ativo (R\$ mil)

Ativo Imobiliário	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Res. Campo Verde	19.413	19.001	27.002	24.111	24.773	24.699	23.934	22.201
MaxHaus Santos	8.825	8.231	9.040	7.761	7.159	6.888	7.541	7.510
Terras da Estância	69.683	65.749	96.259	109.899	99.985	106.187	88.743	86.403
Dona Amélia	23.610	23.610	24.023	24.607	24.605	34.948	34.912	34.900
Damha Fit	64.879	64.864	87.859	88.817	90.796	95.360	96.330	97.963
Jardins de Tarsila	14.724	14.699	14.914	15.163	15.136	15.135	15.120	15.088
Golden Boituva	13.657	12.867	12.348	11.699	12.239	12.847	14.049	17.406
Luares (6 projetos)	42.329	41.254	33.978	35.599	36.963	37.841	38.713	38.568
Descampado	28.963	28.964	28.996	28.967	28.968	28.970	28.971	28.965
Lauro de Freitas	7.658	7.658	7.658	7.958	7.950	7.920	8.468	12.135
Luar de Rio Largo	2.414	4.906	5.433	6.737	7.252	7.394	7.746	8.164
Luar do Parque	25.055	25.200	30.487	39.739	29.143	33.537	33.533	33.091
Miriade Litoral	1.568	1.559	1.931	2.019	2.920	3.100	3.241	3.221
Av. Corifeu (Butantã)	13.541	13.576	13.611	13.496	13.496	13.496	13.496	13.318
Vilas do Rio	-	-	11.226	12.020	16.204	20.231	19.393	19.410
Barena	-	-	4.116	4.173	4.189	4.179	5.315	5.270
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	8.029	8.029	31.464
Jabaquara	-	-	-	-	-	16.884	12.026	9.960
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	3.290	3.070	3.781
Vila Carmosina	-	-	-	-	-	-	-	52.077
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	3.014
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	64.619	69.668	64.028
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	137.250	138.217	52.561

As tabelas dessa página mostram as estimativas de lucro/prejuízo e da taxa interna de retorno para cada ativo imobiliário, que se previa a cada trimestre com as melhores premissas disponíveis na época. São diversas premissas adotadas como: preço e velocidade de venda, custo e velocidade de obra, prazo de aprovação e tipologia do empreendimento, taxas de juros e índices de inflação de correção de parcelas, dentre outras.

Ativo Imobiliário	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Res. Campo Verde	18,40%	18,20%	18,10%	18,00%	19,80%	18,70%	18,80%	18,70%	18,80%	17,80%
MaxHaus Santos	15,60%	13,00%	10,30%	9,20%	9,50%	8,30%	7,50%	7,20%	7,80%	7,80%
Terras da Estância	17,50%	17,50%	17,30%	17,10%	19,90%	21,20%	20,80%	21,60%	20,40%	20,40%
Dona Amélia	24,90%	23,70%	26,20%	26,20%	26,80%	26,80%	26,50%	24,10%	24,10%	24,00%
Damha Fit	28,00%	28,00%	28,70%	30,50%	26,30%	27,30%	25,90%	27,10%	37,70%	39,60%
Jardins de Tarsila	24,70%	23,30%	24,20%	24,20%	24,60%	24,30%	24,20%	23,40%	21,20%	21,20%
Golden Boituva	27,40%	27,50%	28,90%	26,60%	23,80%	21,40%	21,50%	20,70%	19,80%	19,00%
Luares (6 projetos)	21,20%	21,50%	21,20%	21,00%	19,00%	19,70%	20,30%	20,60%	21,00%	21,00%
Descampado	29,40%	29,40%	28,10%	28,10%	28,10%	26,90%	26,90%	26,90%	21,70%	21,70%
Lauro de Freitas	19,20%	19,10%	20,10%	20,10%	20,10%	21,80%	21,30%	21,20%	18,60%	25,80%
Luar de Rio Largo	23,10%	22,90%	22,70%	28,90%	32,80%	34,60%	35,00%	35,30%	36,30%	37,50%
Luar do Parque	23,80%	23,10%	22,90%	24,30%	29,00%	35,20%	26,10%	27,60%	26,60%	22,50%
Miriade Litoral	-	17,50%	19,40%	19,30%	22,40%	26,00%	35,80%	37,70%	41,20%	41,80%
Av. Corifeu (Butantã)	-	29,30%	29,70%	29,90%	30,00%	28,70%	28,70%	28,70%	29,10%	27,40%
Vilas do Rio	-	-	-	-	18,30%	21,40%	24,90%	29,70%	28,30%	27,70%
Barena	-	-	-	-	38,20%	39,20%	39,50%	39,50%	24,30%	24,00%
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	-	35,00%	30,40%	29,50%
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	-	37,30%	37,30%	25,00%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	24,40%	23,90%	28,50%
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	24,80%	20,70%	22,10%
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	-	22,80%	23,40%	28,20%

Os resultados que serão obtidos podem diferir significativamente das estimativas devido aos riscos relevantes a que os ativos imobiliários estão sujeitos.

Fluxo Realizados e Estimados (R\$ milhões)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados (realizados e estimados).

Fluxo Ativos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Villa di Capri	-0,89	0,46	0,31	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Vanguard	-0,84	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
Jardins da Serra	-2,89	0,68	0,83	0,77	0,71	0,59	0,68	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,79
Jazigos Terra Santa	0,00	0,00	0,00	-5,04	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42
Villa Bazzano	0,00	0,00	0,00	-1,37	0,61	0,58	0,33	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,38	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	-0,21	0,71	3,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,84
Nova Colorado S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	0,00	0,00	50,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,32
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	25,31	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,51
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,15	2,06	2,23	2,62	2,88	2,75	2,23	7,14	22,20
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	18,19	9,32	7,79	8,12	7,88	8,01	8,10	45,90	86,40
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,57	-4,87	-0,28	8,05	18,35	13,52	4,19	2,08	34,90
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	-0,30	-5,05	23,98	3,62	0,57	0,03	0,00	0,00	17,41
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-0,55	-7,86	4,43	7,39	11,28	3,10	1,23	0,00	15,09
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	0,01	-0,01	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	0,00	28,96
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,09	-0,63	-14,00	12,43	-4,72	-2,02	7,08	9,09	9,68	81,82	97,96
Luaires (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	14,35	13,64	14,60	10,26	0,00	0,00	0,00	0,00	38,57
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,05	-4,95	-0,37	8,97	9,39	0,91	0,54	0,12	12,13
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,51	1,71	0,75	0,80	0,85	0,90	4,15	8,16
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-4,16	-8,45	-5,59	-3,80	5,70	54,18	0,00	0,00	33,09
Miríade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	4,34	1,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,22
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-0,14	-2,29	-4,96	0,61	7,19	14,75	0,00	0,00	13,32
Vilas do Rio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,99	-5,61	1,01	2,09	2,06	2,16	2,26	17,44	19,41
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,33	-6,37	-1,58	8,51	4,03	0,65	0,34	0,02	5,27
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,39	-1,11	-2,60	-0,86	2,74	3,16	3,37	31,15	31,46
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,49	-3,98	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	9,96
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,44	-2,32	9,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,78
Vila Carmosina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,11	-1,44	-9,96	-24,21	-7,92	22,59	76,13	52,08
Luar das Oliveiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,66	-0,52	1,09	6,09	0,00	0,00	0,00	3,01
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,96	-18,29	-3,95	26,69	23,84	11,40	50,29	64,03
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,00	-3,40	-19,32	-1,34	4,50	40,54	37,58	52,56
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,23	-1,77	-0,25	-1,27	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-18,73
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-48,42	8,31	32,86	119,59	145,46	104,81	351,28	675,68
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,25	-8,99	-35,04	-89,36	-56,98	-42,45	-28,10	-10,47	-2,55	-2,55	-501,38
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,72	41,97	117,68	40,94	65,29	75,32	147,70	155,94	107,36	353,83	1.177,06

Fluxo Fundo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	115,27	57,16	14,23	55,97	128,38	162,24	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-48,42	8,31	32,86	119,59	145,46	104,81	351,28	675,68
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	1,64	14,20	6,85	2,52	2,72	8,31	12,71	12,72	84,42
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,02	-18,20	-11,82	-13,36	-14,90	-15,03	-15,02	-19,22	-162,17
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	132,91	11,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	442,85
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,78	-30,38	-47,34	-55,60	-61,44	-64,95	-65,68	-66,33	-68,64	-507,02	-1.040,78
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	115,27	57,16	14,23	55,97	128,38	162,24	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	5,47	12,70	13,36	13,89	14,04	14,25	13,16	12,23	13,04	13,36	14,97	15,70	15,85	16,02	16,60	120,87	325,51

Modalidades de Financiamento

Visando trazer mais transparência em relação aos empreendimentos do fundo, trouxemos uma explicação sobre as modalidades de financiamento imobiliário que ocorrem nos ativos do MFII11. Em casos de ativos de urbanização, o financiamento ocorre direto com a loteadora. Já para incorporações residenciais, pode ser feito através do programa Casa Verde e Amarela (CVA), pelo Financiamento SBPE ou até mesmo pela própria incorporadora, conforme explicações abaixo:

Casa Verde e Amarela (CVA)

Casa Verde e Amarela (CVA) é um programa de financiamento habitacional do Governo Federal que substitui o Minha Casa Minha Vida e tem como objetivo facilitar o acesso a moradia por meio de taxas de juros mais baixas e subsídios aos compradores.

O CVA conta com uma divisão entre três grupos de renda, sendo eles: grupo 1: até 2,4 mil reais, grupo 2: de 2,4 mil a 4 mil reais e grupo 3: 4 mil a 7 mil reais. As taxas de juros atualmente podem variar de 4,25% a 7,66%, de acordo a faixa de renda da família e da localização do projeto. O *funding* para o programa vem do FGTS, e o valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 264 mil.

O MFII possui **9** empreendimentos enquadrados nos grupos 2 e 3.

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.

Atualmente o fundo possui **4** empreendimentos nesta modalidade.

Venda direto com a incorporadora

Nessa modalidade, as vendas são feitas a prazo direto com a incorporadora/loteadora. No momento, contamos com **13** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos na página 9.



Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 51.188.000,00

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.



Terras da Estância

Localização: Paulínia - SP

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 328.998.161,00

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

VGv: R\$ 46.352.280,00

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

VGv: R\$ 42.400.000,00

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

VGv: R\$ 32.500.000,00

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

VGv: R\$ 54.900.000

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.



Mirfáde Litoral

Localização: Ubatuba - SP

Tipo: Incorporação

Fase atual: Concluído

Área total: -

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.



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\$ 74.120.000,00	
	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	
	Luar das Oliveiras	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto está foi aprovado e está em fase de pré-lançamento.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$27.086.425,00	
	Área vendável: 4.288 m ²	



Mérito Investimentos

Documentos do Fundo

[Regulamento Vigente](#)

[Informe Trimestral](#)

[Demonstrações Financeiras](#)

[Informe Anual](#)

[Informe Mensal](#)

[Laudos de Avaliação](#)

[Fale com o RI](#)

[Relatório Trimestral 4T21](#)

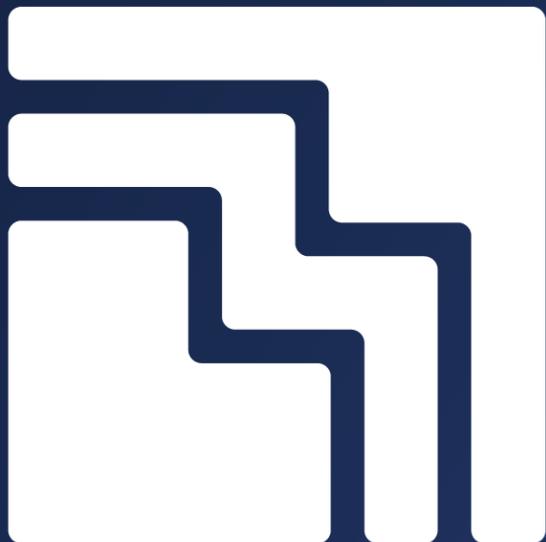


Comissão de Valores Mobiliários
Participando quem investe no futuro do Brasil



Autorregulação
ANBIMA
Gestão de Recursos

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