

Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário | FII - MFIII

RELATÓRIO
TRIMESTRAL
2T22





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\$ 415.210.240,51

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,12

Número de Cotistas:

28.689

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 (2022)
R\$ 6,83

Número de Cotistas
28.689

Rentabilidade 2022
6,70%

Rentabilidade 12M
14,37%

Comentário do Gestor

Ao recapitular os comentários feitos em nossos últimos relatórios mensais, é possível amarrá-los através de um breve resumo: resiliência da atividade econômica em meio a um cenário desafiador. Impulsionada pela reabertura da economia como também por uma série de outros fatores, a atividade do primeiro semestre foi positiva e, por enquanto, tem se mantido assim.

Na construção civil, a história é parecida. A disparada dos juros e da inflação vem encarecendo o crédito, apertando a margem das construtoras através do aumento de custos e minando o poder de compra das famílias. Mesmo com estas pressões, em 2022 o setor tem superado os números do ano passado tanto em vendas quanto em lançamentos, tendo uma contribuição importante para o avanço do PIB do país.

O ciclo de aperto monetário e o aumento de custos poderiam ser fontes de preocupação para nossos empreendimentos de padrão econômico, cujos compradores seriam os primeiros a sentir estes efeitos. No entanto, este trimestre trouxe uma série de mudanças benéficas no programa Casa Verde e Amarela, que atualizou suas faixas de preço e aumentou o multiplicador de subsídio. O governo federal, portanto, está ciente de que, para suprir o déficit habitacional, é preciso que as construtoras voltadas para este segmento consigam manter suas margens em meio à escalada de custos.



Rentabilidade

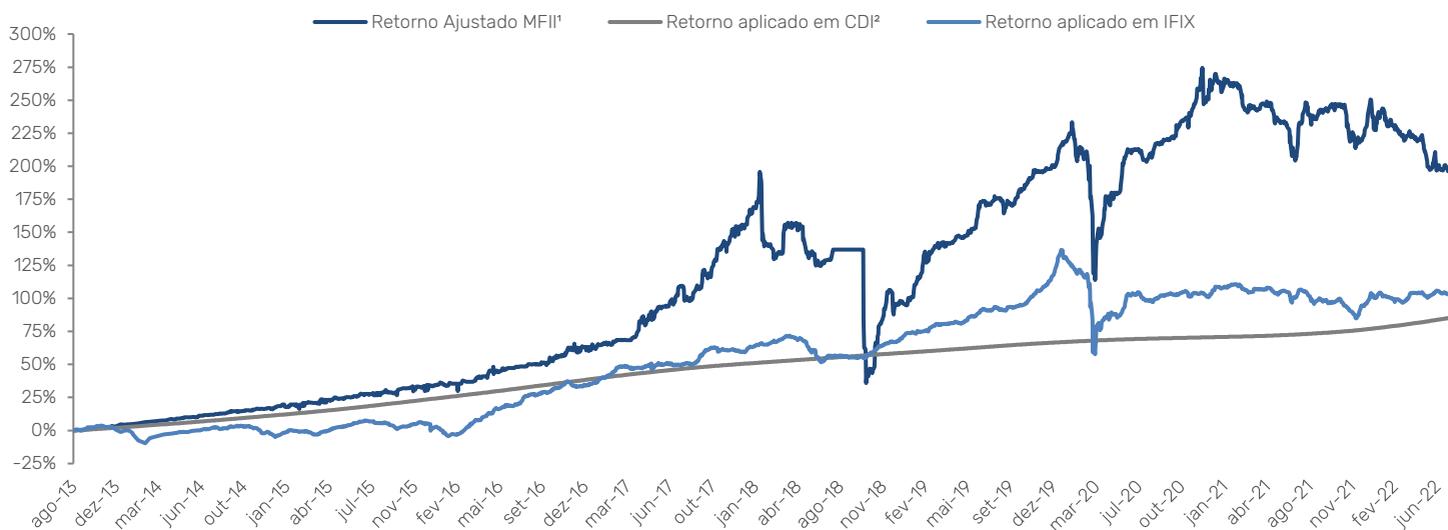
| | jul/21 | ago/21 | set/21 | out/21 | nov/21 | dez/21 | jan/22 | fev/22 | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | 2022 | 12m | 36m | Início |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|
| Rendimento (R\$/cota) ¹ | 1,20 | 1,19 | 1,19 | 1,24 | 1,24 | 1,25 | 1,18 | 1,17 | 1,17 | 1,11 | 1,10 | 1,10 | 6,83 | 14,14 | 38,38 | 115,20 |
| Rentabilidade ² | 1,15% | 1,14% | 1,14% | 1,18% | 1,18% | 1,19% | 1,13% | 1,12% | 1,12% | 1,06% | 1,05% | 1,05% | 6,70% | 14,37% | 45,89% | 214,43% |
| % CDI líquido de IR ³ | 378% | 315% | 305% | 289% | 237% | 184% | 181% | 166% | 149% | 142% | 125% | 122% | 145% | 190% | 295% | 182,25% |

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.

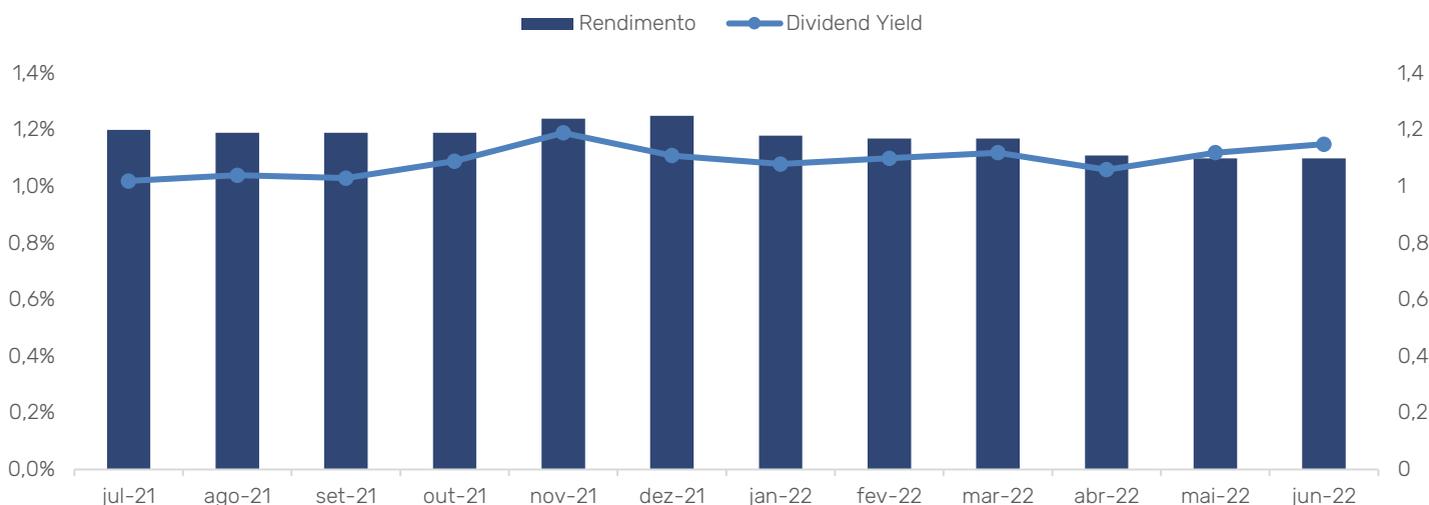
| Tabela de retorno total | jun/22 | 2022 | 12m | 36m | Início |
|--------------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|
| MFII11 ⁵ | -3,11% | -15,41% | -5,69% | 8,53% | 196,39% |
| IFIX ⁴ | -0,88% | -0,33% | 1,48% | 6,46% | 103,32% |
| CDI líquido de IR ³ | 0,86% | 4,57% | 7,31% | 13,66% | 85,12% |

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 | 1T22 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 1. Total de Receitas | 18.252.537 | 16.349.615 | 24.970.473 |
| 1.1 Ativos Imobiliários | 16.949.928 | 14.747.033 | 24.560.558 |
| 1.2 Aplicações Financeiras | 1.302.610 | 1.602.582 | 409.915 |
| 2. Total de Despesas | -2.705.046 | -2.201.249 | -10.132.420 |
| 2.1 Taxa de Administração | -2.684.568 | -2.175.969 | -2.144.390 |
| 2.2 Taxa de Performance ¹ | - | - | -8.063.313 |
| 2.4 Taxas e Impostos | -12.030 | -14.450 | -14.603 |
| 2.5 Outras Despesas ² | -8.448 | -10.830 | 89.887 |
| 3. Resultado - Caixa | 15.547.492 | 14.148.366 | 14.838.054 |
| 4. Rendimento Total | 14.277.722 | 15.069.973 | 14.277.808 |
| 4.1 Rendimento/Cota | 3,58 | 3,73 | 3,31 |

*Resultado não auditado. Informações retiradas do Informe Trimestral.

¹ A Taxa de Performance é apurada mensalmente e paga de forma anual em janeiro.

² 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.

3º Trimestre 2022

Os dividendos divulgados no 3T22 totalizaram o valor de R\$ 3,29 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

| | Rendimento | Data de Referência | Data de Pagamento |
|-------------|-------------|--------------------|-------------------|
| | 1,10 | 29/07/2022 | 12/08/2022 |
| 3,29 | 1,10 | 31/08/2022 | 15/09/2022 |
| | 1,09 | 30/09/2022 | 17/10/2022 |



Destaques do Trimestre

ABR

Monitoramento dos ativos em carteira, com especial atenção à negociação com fornecedores de obra em meio à escalada dos custos de construção. No cenário macroeconômico, o governo reduz a alíquota de importação do vergalhão de aço de 10,8% para 4%.

MAI

Compra de participação no loteamento fechado denominado **Reserva da Ilha**, localizado em Sertaneja/PR. Voltado para o público de alto padrão, o empreendimento contará com 473 lotes e um VGV de mais de R\$ 200 milhões.

Entrega das casas das duas primeiras fases do empreendimento **Golden Boituva**. Ao todo, foram 282 unidades entregues.

JUN

O Fundo assina contratos para aquisição de dois terrenos localizados em São Paulo/SP, um na **Rua Adélia Chohfi**, no bairro Parque São Rafael, e outro na **Avenida Paes de Barros**, na Mooca. Juntos, os projetos previstos para as áreas totalizam 482 apartamentos e um VGV de R\$ 127 milhões. Os terrenos estão em fase de diligência e serão incluídos na carteira após a conclusão do processo.

Carteira MFII – 2T22

Resumo da Carteira

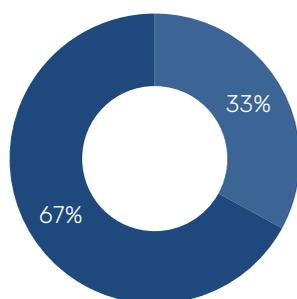
A carteira do MFII possui ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais, com foco no mercado de baixa a média renda.

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 900 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 27 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 9 concluídos
- ✓ 8 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora

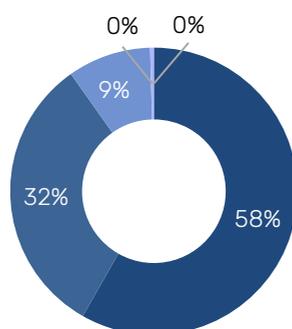


Tipo de Ativo



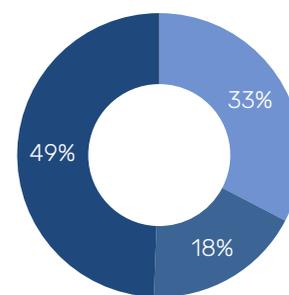
■ Incorporação Residencial
■ Urbanização

Tipo de Renda



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

Tipo de Fase



■ Obras ■ Landbank ■ Concluído



Detalhamento dos Ativos – Carteira MFII 2T22

| Classificação | Ativo Imobiliário | Percentual em Carteira | Local | Fase | % Obras | % Vendas |
|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|---------|----------|
| Urbanização | Residencial Campo Verde | 4,6% | Iracemápolis - SP | Concluído | 100% | 90% |
| Urbanização | Terras da Estância | 19,4% | Paulínia - SP | Concluído | 100% | 98% |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | 0,3% | Santos - SP | Concluído | 100% | 100% |
| Urbanização | Luar de Lagarto | 0,7% | Lagarto - SE | Concluído | 100% | 100% |
| Urbanização | Luar de Estância | 0,9% | Estância - SE | Concluído | 100% | 91% |
| Urbanização | Luar de Camaçari | 1,7% | Camaçari - BA | Concluído | 100% | 96% |
| Incorporação Residencial | Miríade Litoral | 0,8% | Ubatuba - SP | Concluído | 100% | 100% |
| Urbanização | Luar de Arapiraca II | 0,9% | Arapiraca - AL | Concluído | 100% | 97% |
| Urbanização | Luar de Canaã | 0,8% | Caruarú - PE | Concluído | 100% | 88% |
| Urbanização | Luar do Campestre | 1,6% | Patos - PB | Concluído | 100% | 93% |
| Incorporação Residencial | Golden Boituva | 3,6% | Boituva - SP | Obras | 79% | 75% |
| Urbanização | Luar de Rio Largo | 5,2% | Rio Largo - AL | Obras | 88% | 99% |
| Incorporação Residencial | Luar do Parque | 4,6% | Recife - PE | Obras | 36% | 49% |
| Urbanização | Vilas do Rio | 2,3% | Campinas - SP | Obras | 48% | 43% |
| Incorporação Residencial | Luar do Arraial | 1,5% | Recife - PE | Obras | 73% | 61% |
| Urbanização | Damha Fit | 3,5% | Uberaba - MG | Obras | 12% | 100% |
| Incorporação Residencial | Luar das Oliveiras | 0,0% | Recife - PE | Obras | 0% | 0% |
| Incorporação Residencial | Barena | 0,2% | São Paulo - SP | Obras | 0% | 8% |
| Urbanização | Reserva da Ilha | 0,0% | Sertaneja - PR | Obras | 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 | 1,7% | São Paulo - SP | Landbank | 0% | 0% |
| Incorporação Residencial | Residencial Dona Amélia | 3,2% | Campinas - SP | Landbank | 0% | 0% |
| Urbanização | Ponta Grossa | 1,4% | Ponta Grossa-PR | Landbank | 0% | 0% |
| Incorporação Residencial | Jabaquara | 1,1% | São Paulo - SP | Landbank | 0% | 0% |
| Incorporação Residencial | Vila Carmosina | 0,5% | 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 | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Golden Boituva | 15% | 19% | 38% | 45% | 52% | 58% | 64% | 69% | 71% | 79% |
| Luar de Rio Largo | 12% | 20% | 30% | 52% | 70% | 75% | 83% | 85% | 88% | 89% |
| Luar do Parque | 3% | 3% | 5% | 7% | 8% | 10% | 12% | 14% | 17% | 36% |
| Damha Fit I | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% | 2% | 12% |
| Vilas do Rio | - | - | - | 0% | 0% | 1% | 7% | 24% | 28% | 48% |
| Luar do Arraial | - | - | - | - | - | - | 32% | 35% | 56% | 73% |
| Barena | - | - | - | - | - | - | - | - | 1% | 1% |
| Luar das Oliveiras | - | - | - | - | - | - | - | - | 1% | 1% |
| Reserva da Ilha | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |

- 🕒 Obras da terceira etapa do empreendimento **Golden Boituva** estão dentro do prazo. Quarta etapa segue de acordo com cronograma e etapas I e II já entregues.
- 🕒 O **Luar de Rio Largo** caminha para a reta final de suas obras.
- 🕒 Obras do **Luar do Parque** entram em ritmo mais acelerado, com avanço relevante neste trimestre. A Caixa Econômica Federal iniciou as medições de obra no empreendimento para início da liberação dos repasses de financiamento dos mutuários (modalidade de repasse na planta contratado com a CEF).
- 🕒 Dada a largada nas obras do Damha Fit neste trimestre. Com os lotes 100% vendidos, o foco está no cumprimento do prazo e do orçamento de modo a não prejudicar o resultado do investimento.
- 🕒 **Vilas do Rio** segue dentro do cronograma previsto, com um avanço de 20% neste trimestre.
- 🕒 Obras do **Luar do Arraial** seguem avançando bem, caminhando para um estágio avançado de obras.
- 🕒 As obras do **Barena** e do **Luar de Oliveiras** estão em fase de execução dos serviços preliminares, e devem ser iniciadas em breve.
- 🕒 O projeto do loteamento **Reserva da Ilha** já foi aprovado pela prefeitura local, e o empreendimento atualmente está em fase preparatória para início das obras e para o lançamento.



Evolução das Vendas

| Ativo Imobiliário | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 1T22 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Res. Campo Verde | 84% | 84% | 83% | 83% | 83% | 85% | 87% | 88% | 89% | 90% |
| Luar de Lagarto | 100% | 99% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Luar de Estância | 86% | 84% | 85% | 88% | 89% | 89% | 90% | 90% | 91% | 91% |
| Luar de Camaçari | 87% | 86% | 95% | 94% | 96% | 96% | 96% | 96% | 96% | 96% |
| Luar do Campestre | 79% | 85% | 98% | 92% | 93% | 93% | 93% | 93% | 93% | 93% |
| Terras da Estância | 76% | 76% | 83% | 84% | 89% | 94% | 96% | 96% | 98% | 98% |
| MaxHaus Santos | 55% | 57% | 68% | 76% | 92% | 92% | 96% | 100% | 100% | 100% |
| Luar de Arapiraca II | 87% | 85% | 87% | 89% | 91% | 93% | 94% | 96% | 97% | 97% |
| Luar de Canaã | 71% | 66% | 68% | 69% | 70% | 80% | 82% | 86% | 88% | 88% |
| Damha Fit I | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% | 100% | 100% |
| Golden Boituva | 34% | 42% | 48% | 55% | 58% | 63% | 70% | 73% | 75% | 75% |
| Luar de Rio Largo | 97% | 98% | 99% | 98% | 98% | 98% | 98% | 99% | 99% | 99% |
| Luar do Parque | 18% | 17% | 32% | 24% | 29% | 35% | 38% | 41% | 44% | 49% |
| Miríade Litoral | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Vilas do Rio | - | - | - | 0% | 4% | 24% | 30% | 37% | 43% | 43% |
| Luar do Arraial | - | - | - | - | - | - | 61% | 61% | 61% | 61% |
| Barena | - | - | - | - | - | - | - | - | 1% | 8% |
| Luar das Oliveiras | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% | 0% |
| Reserva da Ilha | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0% |

Destaques:

- Empreendimento **Terras da Estância** se aproximando, aos poucos, do nível de 100% de vendas.
- Esforços comerciais e de marketing estão sendo coordenados para a retomada das vendas das últimas duas etapas do **Golden Boituva**. Restam aproximadamente um quarto das unidades totais do empreendimento para venda.
- O loteamento **Vilas do Rio** segue em ritmo constante de vendas. Neste trimestre, foram realizados alguns distratos de clientes inadimplentes, o que levou à manutenção do patamar de vendas do trimestre passado.
- Apartamentos do **Luar do Parque**, em Recife, continuam com as vendas em ritmo estável.
- Movimento no stand de vendas do **Barena** começa a aumentar, levando à primeira leva de contratos assinados do empreendimento.
- Luar das Oliveiras** em fase de pré-lançamento. Vendas serão iniciadas em breve.
- O projeto do loteamento **Reserva da Ilha** já foi aprovado pela prefeitura local, e o empreendimento atualmente está em fase preparatória para início das obras e para o lançamento.



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

| Ativo Imobiliário | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 1T22 |
|------------------------|--------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Res. Campo Verde | 19.001 | 27.002 | 24.111 | 24.773 | 24.699 | 23.934 | 22.201 | 22.647 |
| MaxHaus Santos | 8.231 | 9.040 | 7.761 | 7.159 | 6.888 | 7.541 | 7.510 | 7.600 |
| Terras da Estância | 65.749 | 96.259 | 109.899 | 99.985 | 106.187 | 88.743 | 86.403 | 85.837 |
| Dona Amélia | 23.610 | 24.023 | 24.607 | 24.605 | 34.948 | 34.912 | 34.900 | 34.898 |
| Damha Fit | 64.864 | 87.859 | 88.817 | 90.796 | 95.360 | 96.330 | 97.963 | 98.185 |
| Jardins de Tarsila | 14.699 | 14.914 | 15.163 | 15.136 | 15.135 | 15.120 | 15.088 | 14.942 |
| Golden Boituva | 12.867 | 12.348 | 11.699 | 12.239 | 12.847 | 14.049 | 17.406 | 14.070 |
| Luares (6 projetos) | 41.254 | 33.978 | 35.599 | 36.963 | 37.841 | 38.713 | 38.568 | 38.809 |
| Descampado | 28.964 | 28.996 | 28.967 | 28.968 | 28.970 | 28.971 | 28.965 | 28.869 |
| Lauro de Freitas | 7.658 | 7.658 | 7.958 | 7.950 | 7.920 | 8.468 | 12.135 | 11.577 |
| Luar de Rio Largo | 4.906 | 5.433 | 6.737 | 7.252 | 7.394 | 7.746 | 8.164 | 8.913 |
| Luar do Parque | 25.200 | 30.487 | 39.739 | 29.143 | 33.537 | 33.533 | 33.091 | 38.472 |
| Miríade Litoral | 1.559 | 1.931 | 2.019 | 2.920 | 3.100 | 3.241 | 3.221 | 3.450 |
| Av. Corifeu (Butantã) | 13.576 | 13.611 | 13.496 | 13.496 | 13.496 | 13.496 | 13.318 | 13.255 |
| Vilas do Rio | - | 11.226 | 12.020 | 16.204 | 20.231 | 19.393 | 19.410 | 19.891 |
| Barena | - | 4.116 | 4.173 | 4.189 | 4.179 | 5.315 | 5.270 | 6.295 |
| Ponta Grossa | - | - | - | - | 8.029 | 8.029 | 31.464 | 31.464 |
| Jabaquara | - | - | - | - | 16.884 | 12.026 | 9.960 | 9.960 |
| Luar do Arraial | - | - | - | - | 3.290 | 3.070 | 3.781 | 3.645 |
| Vila Carmosina | - | - | - | - | - | - | 52.077 | 52.032 |
| Luar das Oliveiras | - | - | - | - | - | - | 3.014 | 3.031 |
| Reserva da Ilha | - | - | - | - | - | - | - | 48.844 |
| Projetos em fechamento | - | - | - | - | 64.619 | 69.668 | 64.028 | 52.185 |
| Projetos hipotéticos | - | - | - | - | 137.250 | 138.217 | 52.561 | 0 |

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 | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 1T22 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Res. Campo Verde | 18,20% | 18,10% | 18,00% | 19,80% | 18,70% | 18,80% | 18,70% | 18,80% | 17,80% | 17,90% |
| MaxHaus Santos | 13,00% | 10,30% | 9,20% | 9,50% | 8,30% | 7,50% | 7,20% | 7,80% | 7,80% | 7,80% |
| Terras da Estância | 17,50% | 17,30% | 17,10% | 19,90% | 21,20% | 20,80% | 21,60% | 20,40% | 20,40% | 20,40% |
| Dona Amélia | 23,70% | 26,20% | 26,20% | 26,80% | 26,80% | 26,50% | 24,10% | 24,10% | 24,00% | 24,00% |
| Damha Fit | 28,00% | 28,70% | 30,50% | 26,30% | 27,30% | 25,90% | 27,10% | 37,70% | 39,60% | 40,10% |
| Jardins de Tarsila | 23,30% | 24,20% | 24,20% | 24,60% | 24,30% | 24,20% | 23,40% | 21,20% | 21,20% | 20,90% |
| Golden Boituva | 27,50% | 28,90% | 26,60% | 23,80% | 21,40% | 21,50% | 20,70% | 19,80% | 19,00% | 16,40% |
| Luares (6 projetos) | 21,50% | 21,20% | 21,00% | 19,00% | 19,70% | 20,30% | 20,60% | 21,00% | 21,00% | 21,10% |
| Descampado | 29,40% | 28,10% | 28,10% | 28,10% | 26,90% | 26,90% | 26,90% | 21,70% | 21,70% | 21,70% |
| Lauro de Freitas | 19,10% | 20,10% | 20,10% | 20,10% | 21,80% | 21,30% | 21,20% | 18,60% | 25,80% | 24,40% |
| Luar de Rio Largo | 22,90% | 22,70% | 28,90% | 32,80% | 34,60% | 35,00% | 35,30% | 36,30% | 37,50% | 39,40% |
| Luar do Parque | 23,10% | 22,90% | 24,30% | 29,00% | 35,20% | 26,10% | 27,60% | 26,60% | 22,50% | 26,00% |
| Miríade Litoral | 17,50% | 19,40% | 19,30% | 22,40% | 26,00% | 35,80% | 37,70% | 41,20% | 41,80% | 43,70% |
| Av. Corifeu (Butantã) | 29,30% | 29,70% | 29,90% | 30,00% | 28,70% | 28,70% | 28,70% | 29,10% | 27,40% | 27,20% |
| Vilas do Rio | - | - | - | 18,30% | 21,40% | 24,90% | 29,70% | 28,30% | 27,70% | 28,00% |
| Barena | - | - | - | 38,20% | 39,20% | 39,50% | 39,50% | 24,30% | 24,00% | 26,40% |
| Ponta Grossa | - | - | - | - | - | - | 35,00% | 30,40% | 29,50% | 29,50% |
| Jabaquara | - | - | - | - | - | - | 37,30% | 37,30% | 25,00% | 25,00% |
| Luar do Arraial | - | - | - | - | - | - | 24,40% | 23,90% | 28,50% | 26,00% |
| Vila Carmosina | - | - | - | - | - | - | - | - | 24,10% | 24,00% |
| Luar das Oliveiras | - | - | - | - | - | - | - | - | 22,50% | 22,70% |
| Reserva da Ilha | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 21,20% |
| Projetos em fechamento | - | - | - | - | - | - | 24,80% | 20,70% | 22,10% | 25,20% |
| 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 | 0,420 |
| 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 | 0,230 |
| 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 | 1,790 |
| 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 | 1,422 |
| 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 | 0,424 |
| 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 | 0,570 |
| 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 | 0,895 |
| 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 | 25,324 |
| 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 | 2,835 |
| MaxHaus Santos | -3,27 | -1,08 | 0,00 | 0,00 | -2,06 | -10,21 | -8,20 | 5,74 | 25,31 | 1,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7,600 |
| Campo Verde | 0,00 | -3,00 | -1,50 | -4,64 | 1,98 | 1,68 | 1,97 | 1,64 | 2,15 | 2,11 | 2,17 | 2,57 | 2,86 | 2,79 | 2,27 | 7,60 | 22,647 |
| Terras da Estância | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -4,65 | -15,04 | -7,08 | -10,99 | 10,86 | 18,19 | 11,01 | 7,32 | 7,58 | 7,29 | 7,38 | 7,57 | 46,42 | 85,837 |
| 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 | 34,898 |
| Golden Boituva | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -5,24 | -6,55 | -3,71 | 10,05 | -0,30 | -4,86 | 19,72 | 4,34 | 0,58 | 0,04 | 0,01 | 0,00 | 14,070 |
| Jardins de Tarsila | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,01 | -0,05 | -0,61 | -0,27 | -0,55 | -8,00 | 4,43 | 7,39 | 11,28 | 3,10 | 1,23 | 0,00 | 14,942 |
| Descampado | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,03 | -7,60 | -0,02 | 0,01 | 0,01 | -0,10 | -6,73 | 9,98 | 22,00 | 11,36 | 0,00 | 0,00 | 28,869 |
| Damha Fit Uberaba | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,68 | 0,00 | -0,09 | -0,63 | -14,00 | 12,61 | -6,04 | -2,84 | 7,13 | 9,16 | 9,77 | 83,78 | 98,185 |
| Luares (6 Projetos) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -15,00 | -21,35 | 10,17 | 11,91 | 14,35 | 14,09 | 14,56 | 10,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38,809 |
| Lauro de Freitas | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,35 | -0,07 | -0,01 | -0,05 | -5,50 | -0,37 | 8,97 | 9,39 | 0,91 | 0,54 | 0,12 | 11,577 |
| Luar de Rio Largo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,00 | -0,51 | 0,00 | 0,52 | 1,85 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,97 | 4,50 | 8,913 |
| Luar do Parque | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,70 | -1,10 | -4,16 | -8,39 | -5,22 | -0,68 | 7,21 | 54,39 | 0,07 | 0,06 | 38,472 |
| Miríade Litoral | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,81 | 4,34 | 1,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,450 |
| Av Corifeu (Butantã) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,84 | -0,14 | -2,35 | -4,96 | 0,61 | 7,19 | 14,75 | 0,00 | 0,00 | 13,255 |
| Vilas do Rio | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1,99 | -5,94 | 1,03 | 2,23 | 2,26 | 2,37 | 2,51 | 17,42 | 19,891 |
| Barena | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -0,02 | -0,04 | -0,73 | -6,06 | -4,20 | 14,17 | 3,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6,295 |
| 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 | 31,464 |
| 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 | 9,960 |
| Luar do Arraial | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,44 | -3,00 | 10,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,645 |
| Vila Carmosina | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3,16 | -1,44 | -9,96 | -24,21 | -7,92 | 22,59 | 76,13 | 52,032 |
| Luar das Oliveiras | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -2,75 | -1,50 | 0,93 | 5,59 | 0,76 | 0,00 | 0,00 | 3,031 |
| Reserva da Ilha | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -14,34 | -14,95 | -7,24 | 13,59 | 11,46 | 10,14 | 50,19 | 48,844 |
| Em fechamento | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -13,59 | -7,87 | -28,78 | -1,43 | 69,97 | 29,48 | 4,40 | 52,185 |
| Hipotéticos | 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 | 0,00 | 0,00 | 0,000 |
| Mérito Realty | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,17 | -0,09 | -0,20 | -1,73 | 0,14 | -0,53 | -2,55 | -2,55 | -2,55 | -2,55 | -2,55 | -2,55 | -17,545 |
| Total Fluxo Ativos | -7,93 | -2,80 | -2,45 | -16,55 | -39,55 | -74,06 | -10,53 | 32,99 | 82,64 | -41,41 | -1,51 | 28,03 | 106,27 | 198,64 | 92,15 | 321,30 | 665,24 |
| Investimentos | -9,85 | -5,01 | -3,59 | -20,09 | -50,10 | -98,99 | -37,27 | -8,99 | -35,19 | -85,05 | -62,68 | -52,92 | -28,19 | -10,47 | -2,55 | -2,55 | -513,48 |
| Recebimentos | 1,93 | 2,21 | 1,14 | 3,54 | 10,56 | 24,93 | 26,74 | 41,97 | 117,82 | 43,64 | 61,17 | 80,96 | 134,45 | 209,11 | 94,70 | 323,85 | 1.178,72 |

| 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 | 110,96 | 44,33 | 0,15 | 30,09 | 159,03 | 187,32 | 0,00 |
| Fluxo dos Ativos | -7,93 | -2,80 | -2,45 | -16,55 | -39,55 | -74,06 | -10,53 | 32,99 | 82,64 | -41,41 | -1,51 | 28,03 | 106,27 | 198,64 | 92,15 | 321,30 | 665,24 |
| Receitas do Fundo | 0,35 | 0,41 | 0,20 | 0,67 | 7,89 | 10,14 | 1,50 | 1,59 | 1,70 | 2,66 | 6,14 | 1,80 | 0,78 | 7,78 | 15,76 | 15,71 | 75,08 |
| Despesas do Fundo | -0,43 | -0,44 | -0,49 | -1,41 | -4,56 | -9,19 | -8,23 | -11,85 | -18,02 | -18,15 | -11,66 | -12,32 | -13,99 | -13,83 | -13,59 | -17,51 | -155,66 |
| 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 | -55,48 | -59,59 | -61,71 | -63,12 | -63,65 | -66,02 | -506,82 | -1.027,51 |
| Saldo Caixa - Final | 3,75 | 1,99 | 0,34 | 0,54 | 40,98 | 14,44 | 17,20 | 59,49 | 171,38 | 110,96 | 44,33 | 0,15 | 30,09 | 159,03 | 187,32 | 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 | 14,49 | 14,90 | 15,24 | 15,39 | 15,94 | 120,89 | 322,35 |



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 4,4 mil reais e grupo 3: 4,4 mil a 8 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 **14** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 14.



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

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 14.288.319,62

Área vendável: 3.806 m²

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.



Residencial Dona Amélia

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 123.055.000,00

Área vendável: 50.087 m²

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.



Damha Fit I e II

Localização: Uberaba - MG

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 153.636.890,00

Área vendável: 273.471,96 m²

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.



Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 93.394.000,00

Área vendável: 23.760,71 m²

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).



Descampado

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 83.160.000,00

Área vendável: 21.800 m²

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).



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 42.266.250,00

Área vendável: 8.287,5 m²

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.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

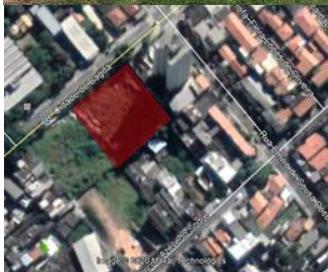
VGv: R\$ 74.120.000,00

Área vendável: 10.810 m²

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.



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 aprovado e está em fase de pré-lançamento. |
| | Tipo: Incorporação | |
| | VGv: R\$27.086.425,00 | |
| | Área vendável: 4.288 m ² | |
|  | Reserva da Ilha | |
| | Localização: Sertaneja – PR | Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto está aprovado e está em fase de pré-lançamento. |
| | Tipo: Urbanização | |
| | VGv: R\$219.000.000,00 | |
| | Área vendável: 439.564 m ² | |

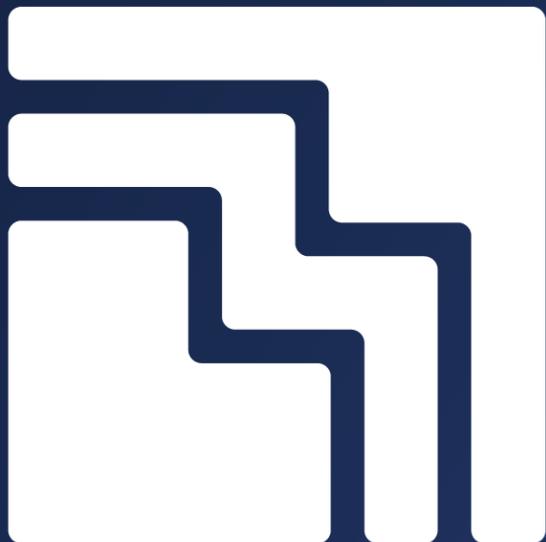


Mérito Investimentos

Documentos do Fundo

[Regulamento Vigente](#)[Informe Trimestral](#)[Demonstrações Financeiras](#)[Informe Anual](#)[Informe Mensal](#)[Laudos de Avaliação](#)[Fale com o RI](#)[Relatório Trimestral 1T21](#)

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



**Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII -
MFII11**

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com