



Mérito  
Desenvolvimento  
Imobiliário I FII - MFIII1

RELATÓRIO MENSAL  
MAR/2023





## 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:

4.156.221

### Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 429.466.203,87

### Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 103,33

### Número de Cotistas:

28.286

### Taxa de Administração:

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

### Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

### Gestor:

Mérito Investimentos

### Administrador:

Mérito DTVM

### Público Alvo:

Investidores em Geral

### Classificação:

Desenvolvimento

### Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

## Principais Destaques

Rendimento/Cota  
R\$ 1,11

Número de Cotistas  
28.286

Rentabilidade Mês  
1,06%

Rentabilidade 2023  
3,19%

## Comentário do Gestor

No mês de março, o Consórcio Cortel São Paulo, no qual o Fundo possui participação, assumiu a administração do Bloco 2 da concessão de serviços cemiteriais da cidade de São Paulo/SP. Pelo prazo de 25 anos, o Consórcio Cortel será responsável pela gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão dos cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha, todos na cidade de São Paulo/SP.

Também em março foram iniciadas as preparações para o lançamento do empreendimento da **Avenida Corifeu**. O projeto iniciará em breve, dentro do programa Minha Casa Minha Vida, as vendas de 254 unidades residenciais, assim como 43 unidades de uso não residencial e uma área comercial na fachada. O stand de vendas no local está praticamente finalizado e a comercialização deve começar já nos próximos meses.

Os dividendos divulgados no 1T23 totalizaram o valor de R\$ 3,31 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
	1,10	31/01/2023	14/02/2023
3,31	1,10	28/02/2023	14/03/2023
	1,11	31/03/2023	17/04/2023

O Informe de Rendimento referente ao período de 2022 foi encaminhado de forma eletrônica através do e-mail: [informe@meritodtvm.com.br](mailto:informe@meritodtvm.com.br). Em caso de não recebimento, basta enviar um e-mail contendo o nome completo e o CPF para o endereço eletrônico acima.



## Rentabilidade

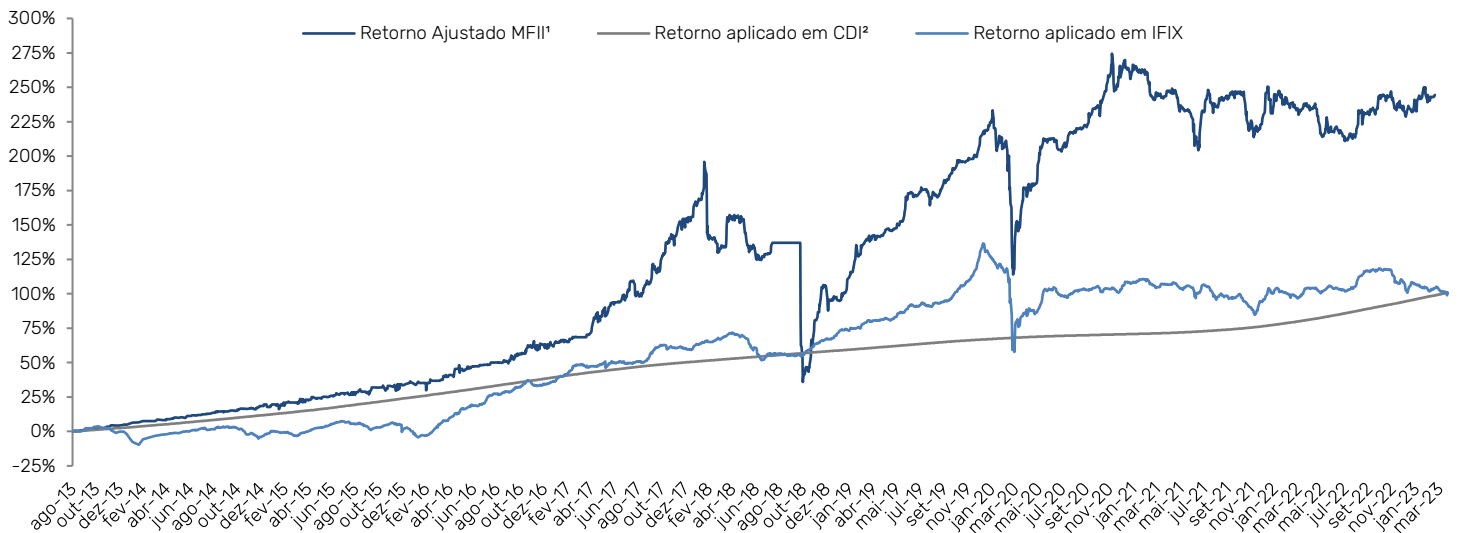
	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	3,31	13,25	38,99	125,14
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%	3,19%	13,39%	45,76%	245,49%
% CDI Líquido de IR <sup>3</sup>	142%	125%	122%	119%	106%	114%	122%	122%	112%	110%	134%	106%	115%	119%	212%	174,57%

<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. <sup>3</sup> 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.

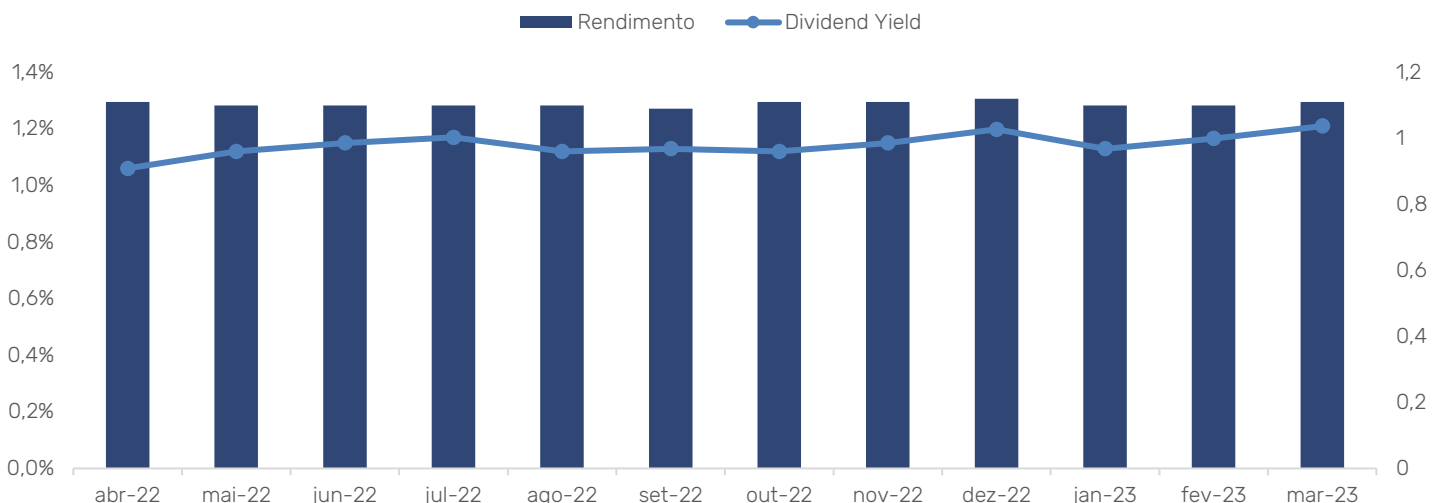
Tabela de retorno total	mar/23	2023	12m	36m	Início
MFI11 <sup>5</sup>	-1,79%	1,47%	0,23%	20,82%	238,27%
FIX <sup>4</sup>	-1,69%	-3,70%	-0,68%	6,04%	100,80%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	1,00%	2,76%	11,18%	19,14%	100,86%

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



<sup>1</sup> Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. <sup>2</sup> Para o CDI líquido de IR foi considerado a alíquota de 15%

### Dividend Yield Mensal



ANEXO - RELATÓRIO  
TRIMESTRAL  
4T2022



Mérito  
Desenvolvimento  
Imobiliário I FII - **MFII11**



## 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\$ 429.256.907,95

### Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 103,51

### Número de Cotistas:

28.379

### 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\$ 13,46

Número de Cotistas  
28.379

Rentabilidade 2022  
13,62%

Rentabilidade 12M  
13,62%

## Comentário do Gestor

O trimestre encerrado em dezembro trouxe importantes avanços em dois empreendimentos da carteira do MFII. Em novembro, tivemos o lançamento do projeto na Rua **Lauro de Freitas**, localizado na Zona Leste de São Paulo/SP. Nos dois primeiros meses de vendas, foram vendidos aproximadamente 20% dos 195 apartamentos disponíveis – uma velocidade esperada em nossas projeções para o início das vendas. Em dezembro, foi obtido o Registro de Incorporação para o empreendimento da **Avenida Corifeu**, o que traz o processo de aprovação e legalização do projeto para o seu final e inicia os preparativos para o início de sua comercialização. Ambos os projetos são de padrão econômico, com financiamento dentro do âmbito do programa Casa Verde e Amarela.

Para os projetos já lançados e com estoque disponível, estes três meses trouxeram algumas retomadas nas vendas. Após dois trimestres de pouco avanço, o loteamento **Vilas do Rio** voltou a ter desempenho satisfatório nas vendas sem comprometer os níveis de inadimplência da carteira de recebíveis. Outro destaque positivo foi o projeto da Rua **Barena**, que teve o seu melhor trimestre de vendas desde o lançamento. Por fim, o **Luar do Parque**, que já vinha com uma boa velocidade na comercialização, acelerou o ritmo neste trimestre.

No primeiro trimestre de 2023, a expectativa é de termos o lançamento do projeto da **Avenida Corifeu**, em São Paulo/SP, e do **Luar das Oliveiras**, em Recife/PE.



## Rentabilidade

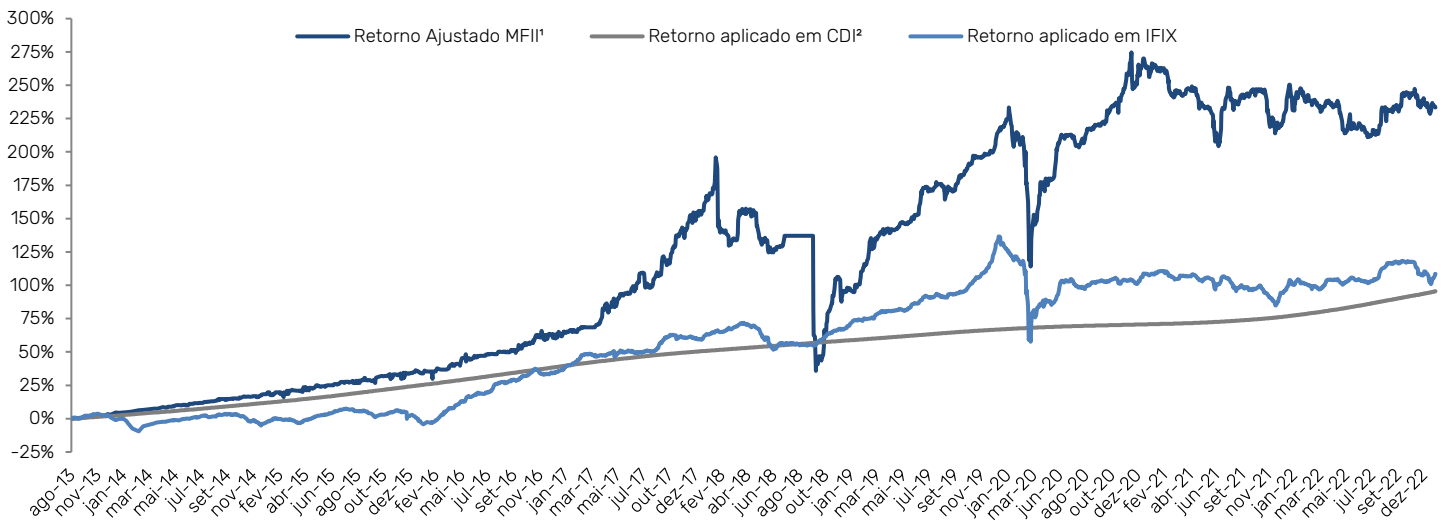
	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,18	1,17	1,17	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	1,12	13,46	13,46	38,73	121,83
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,13%	1,12%	1,12%	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	1,07%	13,62%	13,62%	45,69%	234,82%
% CDI líquido de IR <sup>3</sup>	181%	166%	149%	142%	125%	122%	119%	106%	114%	122%	122%	112%	129%	129%	237%	176,93%

<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. <sup>3</sup> 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.

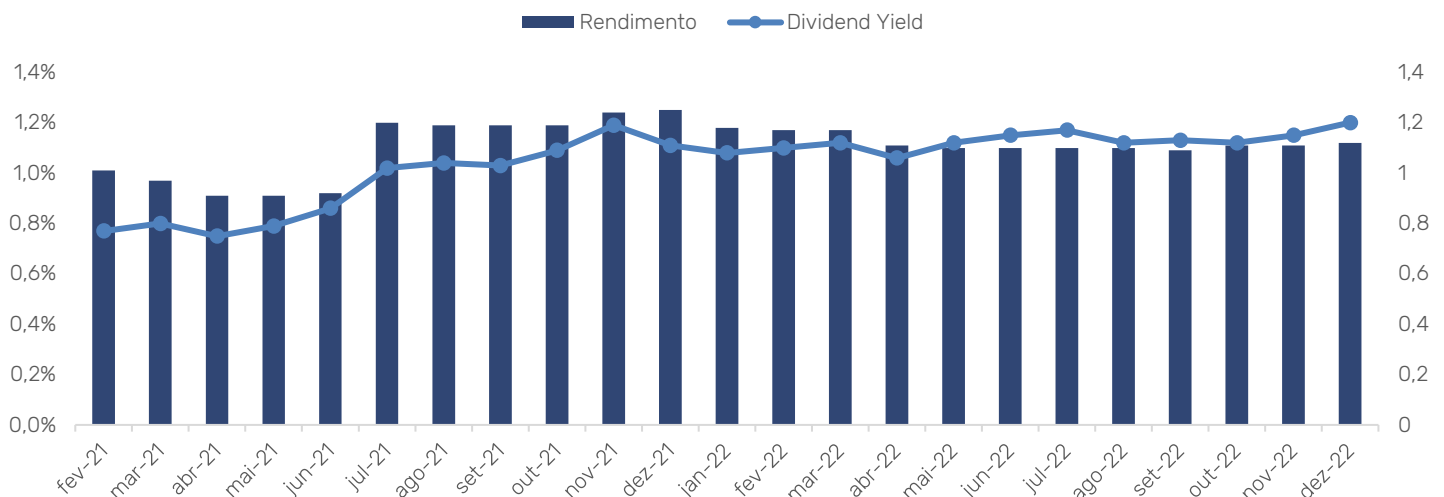
Tabela de retorno total	dez/22	2022	12m	36m	Início
<b>MFII11<sup>5</sup></b>	-2,00%	-4,85%	-4,85%	1,69%	233,38%
IFIX <sup>4</sup>	0,00%	2,22%	2,22%	-6,83%	108,52%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,95%	10,42%	10,42%	16,85%	95,48%

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



<sup>1</sup> Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. <sup>2</sup> Para o CDI líquido de IR foi considerado a alíquota de 15%

### Dividend Yield Mensal





## Demonstrativos – Regime Caixa

Resultado MFII*	4T21	1T22	2T22	3T22
<b>1. Total de Receitas</b>	<b>16.349.615</b>	<b>24.970.473</b>	<b>15.967.028</b>	<b>17.575.410</b>
1.1 Ativos Imobiliários	14.747.033	24.560.558	15.965.163	16.926.453
1.2 Aplicações Financeiras	1.602.582	409.915	1.865	648.957
<b>2. Total de Despesas</b>	<b>-2.201.249</b>	<b>-10.132.420</b>	<b>- 2.457.484</b>	<b>-2.008.030</b>
2.1 Taxa de Administração	-2.175.969	-2.144.390	-2.062.148	-1.995.310
2.2 Taxa de Performance <sup>1</sup>	-	-8.063.313	-	-
2.4 Taxas e Impostos	-14.450	-14.603	-45.636	-1.248
2.5 Outras Despesas <sup>2</sup>	-10.830	89.887	-349.700	-11.472
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>14.148.366</b>	<b>14.838.054</b>	<b>13.509.543</b>	<b>15.567.380</b>
<b>4. Rendimento Total</b>	<b>15.069.973</b>	<b>14.277.808</b>	<b>13.619.049</b>	<b>14.789.011</b>
<b>4.1 Rendimento/Cota</b>	<b>3,73</b>	<b>3,52</b>	<b>3,31</b>	<b>3,29</b>

\*Resultado não auditado. Informações retiradas do Informe Trimestral.

<sup>1</sup> A Taxa de Performance é apurada mensalmente e paga de forma anual em janeiro.

<sup>2</sup> 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 2023

Os dividendos divulgados no 1T23 totalizaram o valor de R\$ 3,31 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
	<b>1,10</b>	31/01/2023	14/02/2023
<b>3,31</b>	<b>1,10</b>	28/02/2023	14/03/2023
	<b>1,11</b>	31/03/2023	17/04/2023

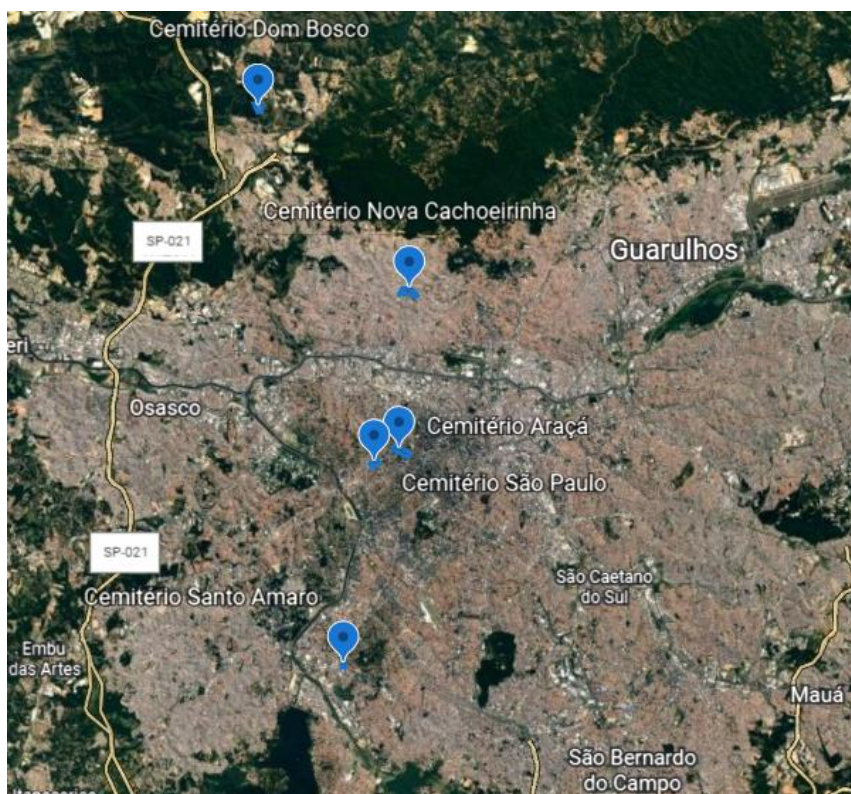


## Tese de Investimento: Concessão de Cemitérios

Conforme [fato relevante](#) publicado no dia 06/10, o Fundo ingressou, por meio de uma investida, com participação de 35% na SPE Consórcio Cortel SP S.A., que recentemente arrematou o Bloco 2 da concessão dos serviços cemiteriais que envolvem a gestão, operação, revitalização e prestação de serviços funerários na cidade de São Paulo pelo prazo de 25 anos. O Bloco 2 é composto por 5 cemitérios, sendo eles: Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

O consórcio foi constituído em parceria com o Grupo Cortel, o maior gestor verticalizado de cemitérios e crematórios do Brasil. Fundada em 1963, a empresa possui ampla experiência no segmento de cemitérios e serviços funerários. Atualmente conta com presença em 7 estados, com 12 cemitérios, 10 crematórios e 15 casas funerárias.

A taxa interna de retorno para o investimento é estimada entre 20% a 30% a.a. e o ativo irá integrar a carteira do fundo a partir de outubro. Vale ressaltar que a MÉRITO já investiu anteriormente em jazigos, entre 2016 e 2017. Mais informações sobre essa operação pode ser encontrada na [página 18](#).



Os principais benefícios da concessão de São Paulo são as melhorias de gestão e revitalização dos cemitérios, de modo a garantir a expansão e uma melhor prestação dos serviços. Também é válido ressaltar que todas as gratuidades garantidas por lei juntamente com o funeral social serão mantidas.

Embora seja necessário realizar revitalizações, os cemitérios já estão em operação e a geração de fluxo de caixa já é esperada. A receita mensal da SPE será decorrente dos seguintes produtos e serviços:

Serviços funerários: traslado funerário, flores para ornamentação e coroa de flores, sepultamento, remoções, higienização e embalsamento;

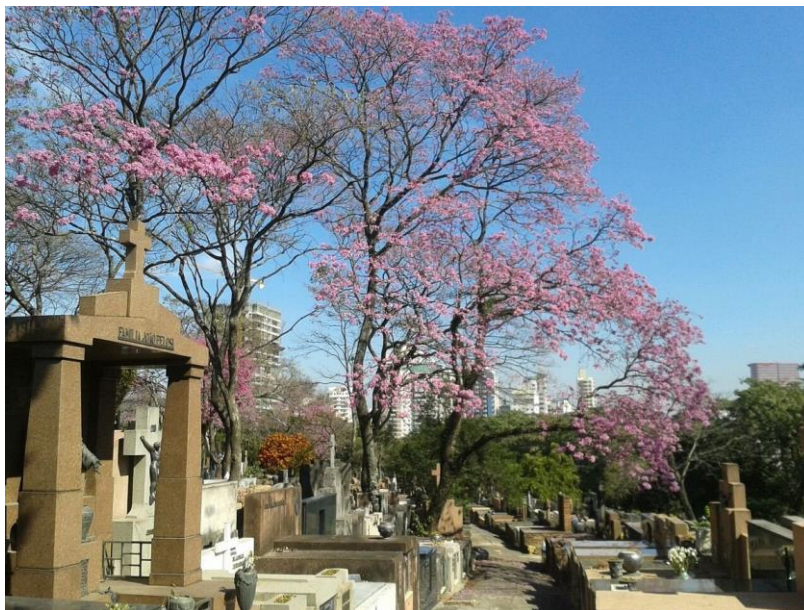
Cemitérios: vendas de jazigos, gavetas, lápides, serviços de velório e taxas de manutenção;

Crematórios: prestação de serviços de cremação, vendas de urnas, armazenagem.





## Cemitério São Paulo

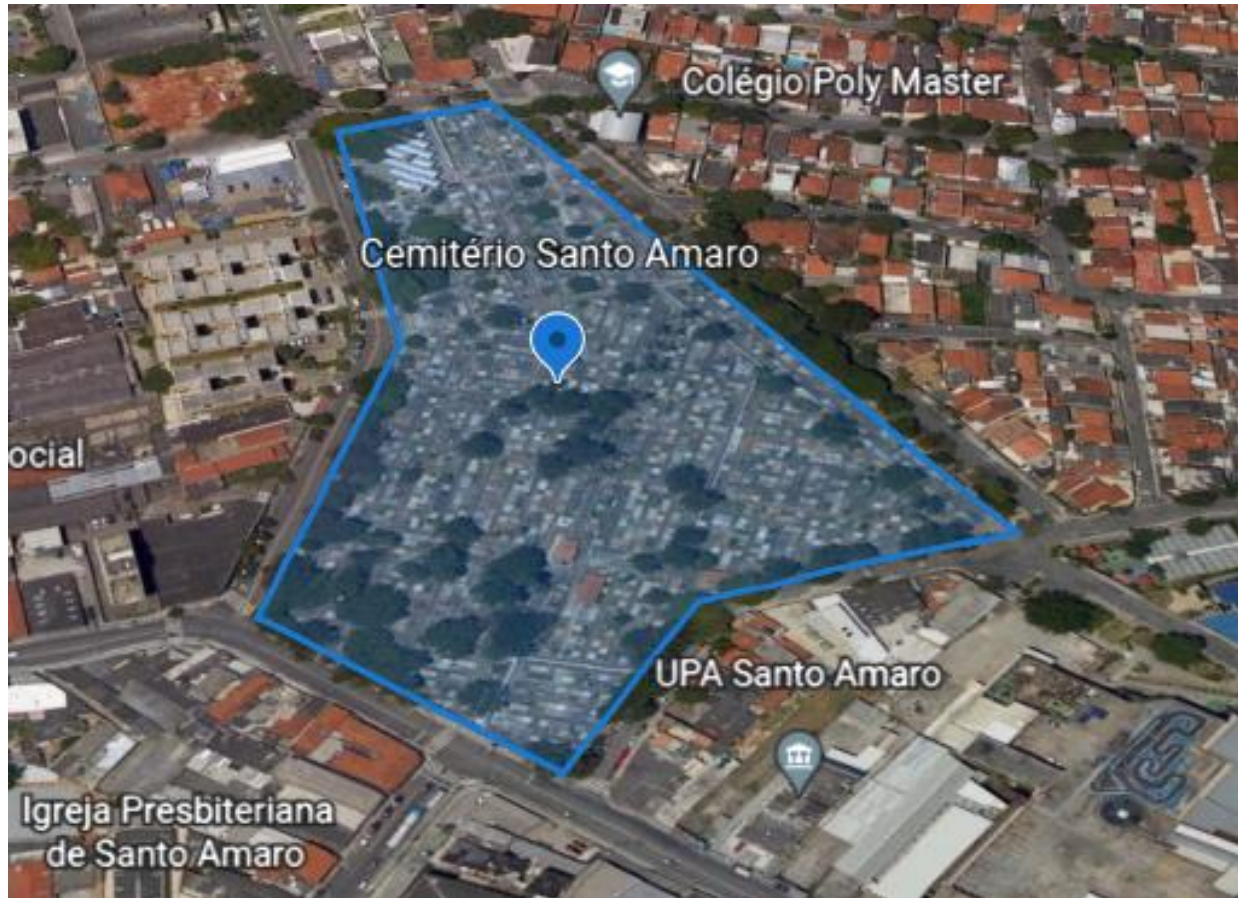


**Cemitério São Paulo**  
Inauguração: 1926  
Endereço: Rua Cardeal  
Arcoverde, 1250 – Pinheiros  
Área: 103.052,87 m<sup>2</sup>  
Sepultamentos por ano<sup>1</sup>: 829

<sup>1</sup> Base 2021



## Cemitério Santo Amaro



### Cemitério Santo Amaro

Inauguração: 1857

Endereço: R. Min. Roberto  
Cardoso Alves, 186 - Santo  
Amaro

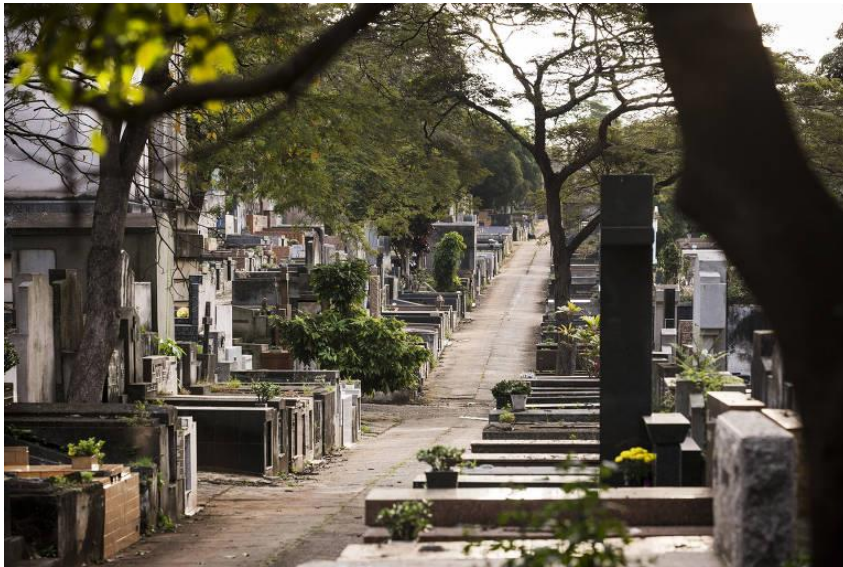
Área: 29.899,65 m<sup>2</sup>

Sepultamentos por ano: 285

<sup>1</sup> Base 2021



## Cemitério Araçá



### Cemitério Araçá

Inauguração: 1887

Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666  
– Sumaré

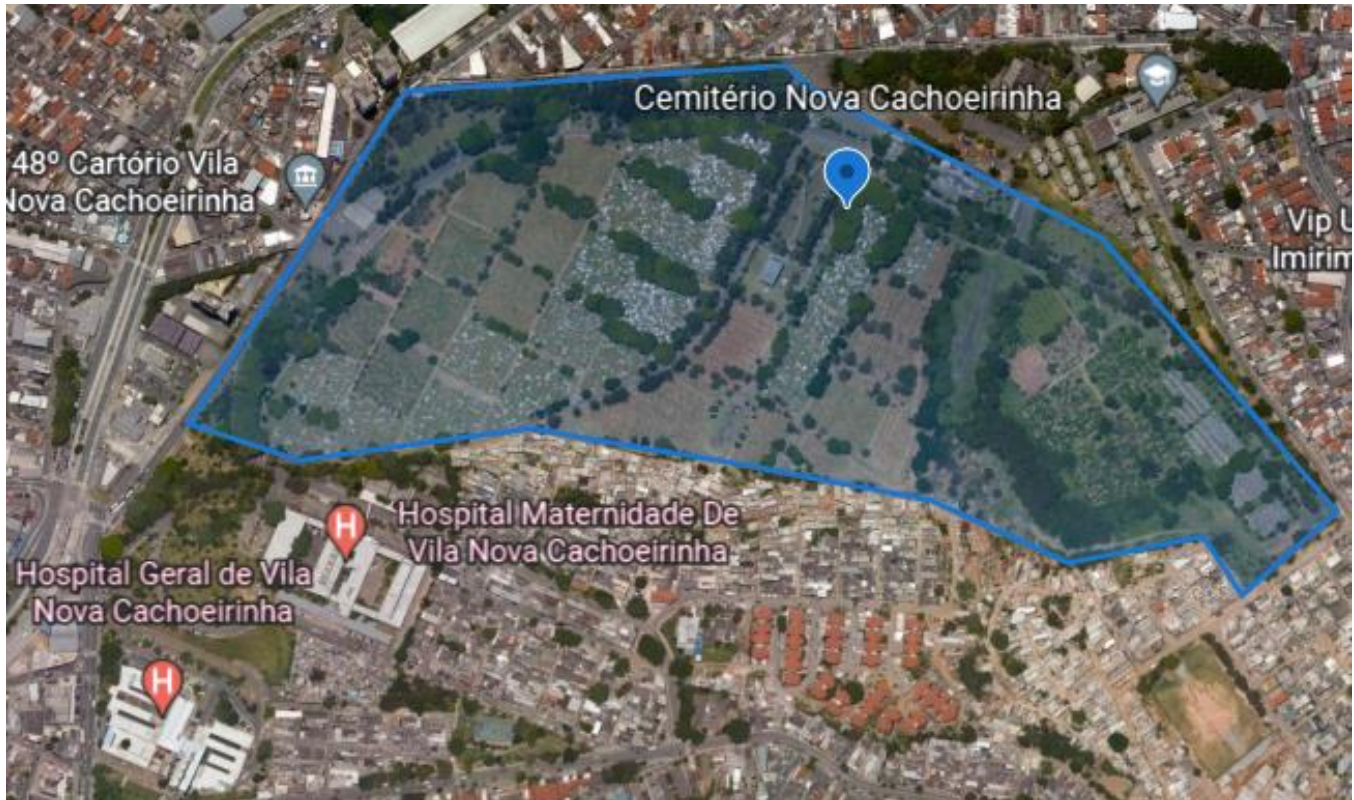
Área: 221.475,16 m<sup>2</sup>

Sepultamentos por ano<sup>1</sup>: 1.724

<sup>1</sup> Base 2021



## Cemitério Vila Nova Cachoeirinha



### Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Inauguração: 1968

Endereço: Av. João Marcelino Branco - Vila Nova Cachoeirinha

Área: 234.573,58 m<sup>2</sup>

Sepultamentos por ano<sup>1</sup>:4.608

<sup>1</sup> Base 2021



## Cemitério Dom Bosco



### Cemitério Dom Bosco

Inauguração: 1871

Endereço: Estr. do Pinheirinho,  
860 – Perus

Área: 224.573,89 m<sup>2</sup>

Sepultamentos por ano<sup>1</sup>: 4.320

<sup>1</sup> Base 2021



## Destaques do Trimestre

---



OUT

Conselho Curador do FGTS aprova a utilização de depósitos futuros para amortização de dívidas de financiamento imobiliário. Medida é voltada para trabalhadores que se enquadram no Grupo 1 do programa Casa Verde e Amarela.



NOV

Lançamento do empreendimento **Lauro de Freitas** sob o nome de Livus Parque Ecológico, com 195 apartamentos dentro do programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo/SP. Financiamento pelo programa Casa Verde e Amarela.

Obtidos os Alvarás de Execução e de Demolição para o empreendimento da **Avenida Corifeu**, em São Paulo/SP.



DEZ

Obtenção do Registro de Incorporação para o empreendimento da **Avenida Corifeu**. Projeto contará com 254 unidades residenciais, 43 unidades para uso não residencial e uma área comercial na fachada.

## Carteira MFII – 4T22

### Resumo da Carteira

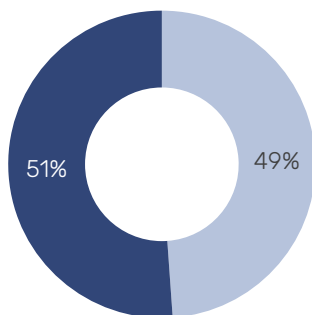
A carteira do MFII possui ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m<sup>2</sup> executados
- ✓ Mais de 950 mil m<sup>2</sup> serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 29 ativos formam a carteira atual do fundo
  - ✓ 9 concluídos
  - ✓ 11 em obras
  - ✓ 8 em pré-lançamento
  - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

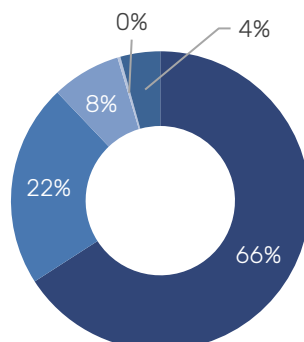


Tipo de Ativo



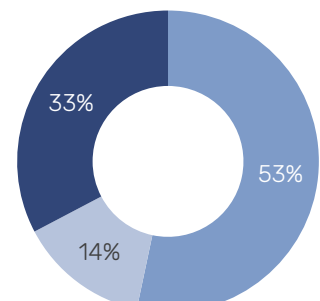
■ Incorporação Residencial  
■ Urbanização

Tipo de Renda



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

Tipo de Fase



■ Obras  
■ Landbank  
■ Concluído



## Detalhamento dos Ativos – Carteira MFII 4T22

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,6%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	91%
Urbanização	Terras da Estância	14,2%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	0,5%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	0,5%	Estância – SE	Concluído	100%	91%
Urbanização	Luar de Camaçari	1,0%	Camaçari – BA	Concluído	100%	94%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,6%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	96%
Urbanização	Luar de Canaã	0,5%	Caruarú – PE	Concluído	100%	88%
Urbanização	Luar do Campestre	1,0%	Patos – PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	GSP Golden	2,7%	Boituva – SP	Obras	64%	76%
Urbanização	Luar de Rio Largo	5,5%	Rio Largo – AL	Obras	98%	100%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	6,6%	Recife – PE	Obras	40%	59%
Urbanização	Vilas do Rio	3,0%	Campinas – SP	Obras	63%	50%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	1,8%	Recife – PE	Obras	87%	61%
Urbanização	Reserva da Ilha	3,0%	Sertaneja – PR	Obras	4%	3%
Urbanização	Damha Fit	2,2%	Uberaba – MG	Obras	32%	100%
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,2%	Recife – PE	Obras	3%	0%
Incorporação Residencial	Barena	1,3%	São Paulo – SP	Obras	7%	22%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,1%	Campinas – SP	Obras	3%	0%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,9%	São Paulo – SP	Obras	0%	21%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	6,9%	São Paulo – SP	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,7%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,7%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,2%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	21,1%	São Paulo – SP	-	-	-







## Evolução do Landbank



Ativo Imobiliário	Classificação	Local	VGv Estimado
Residencial Dona Amélia	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 123.055.000,00
Descampado	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 83.160.000,00
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
Adélia Chohfi	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 45.795.000,00
Paes de Barros	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 68.764.000,00
<b>Total</b>			<b>R\$ 682.104.000,00</b>

**Residencial Dona Amélia**

-  Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação


Em processo de aprovação do loteamento.

**Descampado**

-  Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação


Em processo de aprovação do loteamento.

**Damha Fit II**

-  Aprovação loteamento
- n.a.** Aprovação incorporação



Iniciando aprovação do loteamento na Prefeitura de Uberaba-MG.

**Jabaquara**

- n.a.** Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação



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

**Vila Carmosina**

-  Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação


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

**Ponta Grossa**

-  Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação


Projeto de incorporação pronto para dar entrada na Prefeitura.

**Adélia Chohfi**

- n.a.** Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação

Início de elaboração de projetos para aprovação.

**Paes de Barros**

- n.a.** Aprovação loteamento
-  Aprovação incorporação








Início de elaboração de projetos para aprovação.



## Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Golden Boituva	38%	45%	52%	58%	64%	69%	71%	79%	80%	81%
Luar de Rio Largo	30%	52%	70%	75%	83%	85%	88%	89%	93%	98%
Luar do Parque	5%	7%	8%	10%	12%	14%	17%	36%	38%	40%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	12%	25%	32%
Vilas do Rio	-	0%	0%	1%	7%	24%	28%	48%	63%	63%
Luar do Arraial	-	-	-	-	32%	35%	56%	73%	82%	87%
Barena	-	-	-	-	-	-	1%	1%	2%	7%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	1%	1%	3%	3%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### Destaques:





-  **Luar de Rio Largo** próximo de concluir as obras.
-  **Luar do Parque** segue de acordo com o cronograma, e vem recebendo os repasses de financiamento da Caixa Econômica Federal.
-  Obras do **Damha Fit** seguem conforme previsto.
-  Obras do **Luar do Arraial** em estágio avançado, com finalização prevista para o primeiro trimestre de 2023.
-  As obras do **Barena** ganham velocidade neste trimestre.
-  O loteamento **Reserva da Ilha** inicia suas obras.
-  Obras da terceira Etapa do **Golden Boituva** finalizadas, com entrega prevista para o primeiro trimestre de 2023.



## Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Res. Campo Verde	83%	83%	83%	85%	87%	88%	89%	90%	90%	91%
Luar de Lagarto	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	85%	88%	89%	89%	90%	90%	91%	91%	91%	91%
Luar de Camaçari	95%	94%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	94%
Luar do Campestre	98%	92%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
Terras da Estância	83%	84%	89%	94%	96%	96%	98%	98%	98%	98%
MaxHaus Santos	68%	76%	92%	92%	96%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Arapiraca II	87%	89%	91%	93%	94%	96%	97%	97%	97%	96%
Luar de Canaã	68%	69%	70%	80%	82%	86%	88%	88%	88%	88%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%
Golden Boituva	48%	55%	58%	63%	70%	73%	75%	75%	75%	76%
Luar de Rio Largo	99%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	100%	100%
Luar do Parque	32%	24%	29%	35%	38%	41%	44%	49%	52%	59%
Vilas do Rio	-	0%	4%	24%	30%	37%	43%	43%	45%	50%
Luar do Arraial	-	-	-	-	61%	61%	61%	61%	61%	61%
Barena	-	-	-	-	-	-	1%	8%	11%	22%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	2%	3%

### Destques:

-  **Luar do Parque** acelerou o ritmo de vendas no trimestre.
-  O loteamento **Vilas do Rio** voltou a ter um bom avanço nas vendas após dois trimestres em ritmo abaixo do esperado.
-  Empreendimento **Barena** teve o seu melhor trimestre de vendas desde o lançamento.
-  Lançamento do projeto **Lauro de Freitas** teve um desempenho positivo no trimestre, chegando à marca de um quinto dos apartamentos vendidos em dois meses.



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

Ativo Imobiliário	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Res. Campo Verde	24.111	24.773	24.699	23.934	22.201	22.647	22.195	21.008
MaxHaus Santos	7.761	7.159	6.888	7.541	7.510	7.600	7.592	7.696
Terras da Estância	109.899	99.985	106.187	88.743	86.403	85.837	81.425	80.843
Dona Amélia	24.607	24.605	34.948	34.912	34.900	34.898	30.473	30.462
Damha Fit	88.817	90.796	95.360	96.330	97.963	98.185	99.594	101.151
Jardins de Tarsila	15.163	15.136	15.135	15.120	15.088	14.942	27.477	27.477
Golden Boituva	11.699	12.239	12.847	14.049	17.406	14.070	14.304	13.445
Luares (6 projetos)	35.599	36.963	37.841	38.713	38.568	38.809	38.796	38.699
Descampado	28.967	28.968	28.970	28.971	28.965	28.869	28.812	28.779
Lauro de Freitas	7.958	7.950	7.920	8.468	12.135	11.577	11.577	9.365
Luar de Rio Largo	6.737	7.252	7.394	7.746	8.164	8.913	9.156	14.644
Luar do Parque	39.739	29.143	33.537	33.533	33.091	38.472	37.750	38.669
Av. Corifeu (Butantã)	13.496	13.496	13.496	13.496	13.318	13.255	12.242	12.121
Vilas do Rio	12.020	16.204	20.231	19.393	19.410	19.891	23.458	23.581
Barena	4.173	4.189	4.179	5.315	5.270	6.295	6.438	6.164
Ponta Grossa	-	-	8.029	8.029	31.464	31.464	11.745	11.745
Jabaquara	-	-	16.884	12.026	9.960	9.960	9.948	9.891
Luar do Arraial	-	-	3.290	3.070	3.781	3.645	4.248	3.890
Vila Carmosina	-	-	-	-	52.077	52.032	55.659	55.650
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	3.014	3.031	3.031	3.031
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	48.844	48.844	48.807
Adélia Chohfi	-	-	-	-	-	-	9.480	9.400
Paes de Barros	-	-	-	-	-	-	17.710	17.620
Consórcio Cortel	-	-	-	-	-	-	146.176	183.773
Projetos em fechamento	-	-	64.619	69.668	64.028	52.185	10.242	14.911
Projetos hipotéticos	-	-	137.250	138.217	52.561	0	0	0

Ativo Imobiliário	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Res. Campo Verde	18,70%	18,80%	18,70%	18,80%	17,80%	17,90%	17,80%	17,40%
MaxHaus Santos	8,30%	7,50%	7,20%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
Terras da Estância	21,20%	20,80%	21,60%	20,40%	20,40%	20,40%	20,10%	20,00%
Dona Amélia	26,80%	26,50%	24,10%	24,10%	24,00%	24,00%	21,30%	21,30%
Damha Fit	27,30%	25,90%	27,10%	37,70%	39,60%	40,10%	39,00%	37,30%
Jardins de Tarsila	24,30%	24,20%	23,40%	21,20%	21,20%	20,90%	19,30%	19,30%
Golden Boituva	21,40%	21,50%	20,70%	19,80%	19,00%	16,40%	18,10%	16,10%
Luares (6 projetos)	19,70%	20,30%	20,60%	21,00%	21,00%	21,10%	21,20%	21,20%
Descampado	26,90%	26,90%	26,90%	21,70%	21,70%	21,70%	21,60%	19,00%
Lauro de Freitas	21,80%	21,30%	21,20%	18,60%	25,80%	24,40%	24,30%	25,40%
Luar de Rio Largo	34,60%	35,00%	35,30%	36,30%	37,50%	39,40%	39,80%	24,00%
Luar do Parque	35,20%	26,10%	27,60%	26,60%	22,50%	26,00%	25,10%	26,20%
Av. Corifeu (Butantã)	28,70%	28,70%	28,70%	29,10%	27,40%	27,20%	23,00%	20,40%
Vilas do Rio	21,40%	24,90%	29,70%	28,30%	27,70%	28,00%	29,60%	29,30%
Barena	39,20%	39,50%	39,50%	24,30%	24,00%	26,40%	48,00%	43,40%
Ponta Grossa	-	-	35,00%	30,40%	29,50%	29,50%	23,80%	23,80%
Jabaquara	-	-	37,30%	37,30%	25,00%	25,00%	25,10%	24,90%
Luar do Arraial	-	-	24,40%	23,90%	28,50%	26,00%	27,50%	25,10%
Vila Carmosina	-	-	-	-	24,10%	24,00%	26,90%	26,90%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	22,50%	22,70%	22,70%	22,20%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	21,20%	21,40%	21,30%
Adélia Chohfi	-	-	-	-	-	-	22,40%	22,00%
Paes de Barros	-	-	-	-	-	-	20,20%	20,00%
Consórcio Cortel	-	-	-	-	-	-	28,70%	27,60%
Projetos em fechamento	-	-	24,80%	20,70%	22,10%	25,20%	21,60%	20,80%
Projetos hipotéticos	-	-	22,80%	23,40%	28,20%	-	-	-

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.

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
Miriade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	4,34	1,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,862
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	25,31	0,05	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,696
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,15	2,58	1,63	2,22	2,46	2,52	2,07	7,24	21,008
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	18,19	11,80	6,93	6,93	6,84	6,87	7,07	43,12	80,843
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,57	-0,11	-2,91	-6,82	21,43	17,80	4,78	2,44	30,462
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	-0,30	-0,36	11,11	4,95	2,50	0,77	0,23	0,00	13,445
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-0,55	-1,21	-14,80	0,48	11,66	11,42	21,37	3,04	27,477
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	0,01	-0,19	0,00	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	28,779
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,09	-0,63	-14,00	20,26	-12,95	-1,80	3,81	9,21	10,03	87,98	101,151
Luares (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	14,35	15,20	13,53	9,90	0,00	0,00	0,00	0,00	38,699
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,05	-0,60	-4,72	11,20	5,74	0,15	0,06	0,00	9,365
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	-2,51	-3,81	2,24	2,40	2,53	2,69	12,61	14,644
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-4,16	-4,66	-7,43	2,44	2,36	54,78	0,14	0,00	38,669
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-0,14	-2,19	-4,22	-8,04	10,23	15,61	1,47	1,25	12,121
Vilas do Rio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,99	-4,12	-1,83	2,23	2,27	2,39	2,53	22,11	23,581
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02	-0,04	-0,73	-0,26	-7,02	7,33	6,84	0,05	0,00	0,00	6,164
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,39	-0,19	-15,30	13,83	15,00	1,68	0,93	0,18	11,745
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,23	-4,30	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	9,891
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,44	-4,77	12,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,890
Vila Carmosina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,74	-2,88	-1,52	-21,26	-24,80	16,20	91,66	55,650
Luar das Oliveiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,95	-3,47	0,65	3,79	3,02	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	-14,25	-15,07	-7,24	13,59	11,46	10,14	50,19	48,807
Adélia Chohfi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,30	-2,00	-3,93	8,69	11,11	0,99	0,83	9,400
Paes de Barros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,67	0,00	-1,45	-11,85	-9,42	37,40	7,62	17,620
Consórcio Cortel SP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-95,85	8,37	21,91	27,99	35,64	37,30	148,41	183,773
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,39	-4,67	-10,50	2,62	33,85	0,00	14,911
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	-1,44	65,65	-4,35	-4,35	-29,06	-50,02	-62,88	-88,162
<b>Total Fluxo Ativos</b>	<b>-7,93</b>	<b>-2,80</b>	<b>-2,45</b>	<b>-16,55</b>	<b>-39,55</b>	<b>-74,06</b>	<b>-10,53</b>	<b>32,99</b>	<b>82,64</b>	<b>-95,41</b>	<b>11,65</b>	<b>43,00</b>	<b>122,57</b>	<b>151,43</b>	<b>150,59</b>	<b>415,82</b>	<b>761,43</b>
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,27	-8,99	-35,19	-146,63	-109,09	-46,56	-47,96	-63,29	-50,02	-62,88	-795,50
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,74	41,97	117,82	51,22	120,74	89,56	170,54	214,72	200,61	478,70	1.556,94

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	211,38	67,55	36,89	23,76	58,17	118,61	171,63	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-95,41	11,65	43,00	122,57	151,43	150,59	415,82	761,43
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	1,70	12,06	6,68	2,37	3,23	9,09	12,72	13,15	83,74
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,02	-16,76	-12,11	-11,75	-14,42	-16,61	-18,07	-28,18	-172,51
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	132,91	11,96	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	482,85
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,78	-30,38	-47,34	-55,68	-56,88	-66,75	-76,98	-83,48	-92,21	-572,42	-1.155,52
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	211,38	67,55	36,89	23,76	58,17	118,61	171,63	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	13,46	13,42	14,82	17,13	18,56	20,37	124,16	334,06



## 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 **11** 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 **5** 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 **12** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 20.



## Detalhamento dos Ativos

**Residencial Campo Verde****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Iracemápolis - SP

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 51.188.000,00

Área vendável: 69.524 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: Direto com a Loteadora**

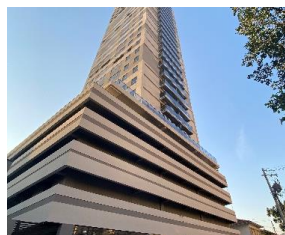
Localização: Paulínia - SP

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 328.998.161,00

Área vendável: 267.998 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: SBPE**

Localização: Santos - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 46.352.280,00

Área vendável: 7.130,80 m<sup>2</sup>

Projeto 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****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Lagarto - SE

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 42.400.000,00

Área vendável: 142.004 m<sup>2</sup>

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

**Luar de Estância****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Estância - SE

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 32.500.000,00

Área vendável: 133.988 m<sup>2</sup>

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

**Luar de Camaçari****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Camaçari - BA

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 54.900.000

Área vendável: 161.278 m<sup>2</sup>

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.

**Luar de Arapiraca II****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Arapiraca - AL

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 33.500.494,00

Área vendável: 105.982 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Arapiraca, no Estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.



## Detalhamento dos Ativos

**Luar de Canaã** **Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Caruaru - PE

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 53.158.021,00

Área vendável: 107.851 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Caruaru, no Estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.

**Luar do Campestre** **Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Patos - PB

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 69.652.788,00

Área vendável: 260.615 m<sup>2</sup>

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.

**Golden Boituva** **Financiamento: CVA**

Localização: Boituva - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 86.965.760,00

Área vendável: 41.312 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Boituva, Estado de São Paulo. O Golden Boituva terá 644 casas. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.

**Luar de Rio Largo** **Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Rio Largo - AL

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 55.056.573,00

Área vendável: 102.101 m<sup>2</sup>

Loteamento voltado para baixa renda situado no município de Rio Largo, Estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo será composto por 660 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.

**Luar do Parque** **Financiamento: SBPE**

Localização: Recife - PE

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 160.190.033,28

Área vendável: 27.914 m<sup>2</sup>

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.

**Vilas do Rio** **Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Campinas - SP

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 44.304.000,00

Área vendável: 67.386 m<sup>2</sup>

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.

**Luar do Arraial** **Financiamento: SBPE**

Localização: Recife - PE

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 14.288.319,62

Área vendável: 3.806 m<sup>2</sup>

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.





## Detalhamento dos Ativos

**Residencial Dona Amélia****Financiamento: CVA**

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 123.055.000,00

Área vendável: 50.087 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: Direto com a Loteadora**

Localização: Uberaba - MG

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 153.636.890,00

Área vendável: 273.471,96 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: CVA**

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 93.394.000,00

Área vendável: 23.760,71 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo.

**Descampado****Financiamento: CVA**

Localização: Campinas - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 83.160.000,00

Área vendável: 21.800 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: CVA**

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 42.266.250,00

Área vendável: 8.287,5 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na zona leste da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 171 unidades habitacionais.

**Avenida Corifeu****Financiamento: CVA**

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 74.120.000,00

Área vendável: 10.810 m<sup>2</sup>

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****Financiamento: CVA**

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 37.125.000,00

Área vendável: 7.012 m<sup>2</sup>

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.



## Detalhamento dos Ativos

**Ponta Grossa**

Financiamento: CVA

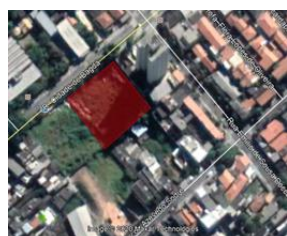
Localização: Ponta Grossa-PR

Tipo: Urbanização

VGV: R\$ 38.880.000,00

Área vendável: 10.810 m<sup>2</sup>

Projeto voltado para baixa renda situado na cidade de Ponta Grossa, no Estado da Paraná. O empreendimento prevê 260 lotes residenciais com a implantação de unidades habitacionais.

**Jabaquara**

Financiamento: CVA

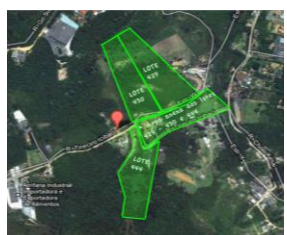
Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 45.000.000,00

Área vendável: 7.600 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade 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.

**Vila Carmosina**

Financiamento: CVA

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

Fase atual: Pré-lançamento

Área vendável: a definir

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Vila Carmosina.

**Luar das Oliveiras**

Financiamento: SBPE

Localização: Recife - PE

Tipo: Incorporação

VGV: R\$27.086.425,00

Área vendável: 4.288 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto será composto por 218 unidades e está em fase inicial de obras.

**Reserva da Ilha**

Financiamento: Direto com a Loteadora

Localização: Sertaneja - PR

Tipo: Urbanização

VGV: R\$219.000.000,00

Área vendável: 439.564 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para alta renda situado no município de Sertaneja, Estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 473 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGV de mais de R\$ 200 milhões.

**Adelia Chofi**

Financiamento: CVA

Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 45.795.000,00

Área vendável: 7.881 m<sup>2</sup>

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 213 unidades habitacionais, totalizando um VGV de mais de R\$ 45 milhões.

**Paes de Barros**

Financiamento: SBPE

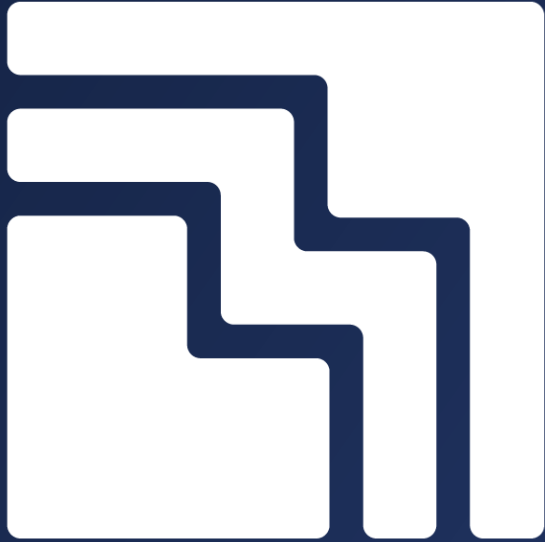
Localização: São Paulo - SP

Tipo: Incorporação

VGV: R\$ 68.764.000,00

Área vendável: 6.762 m<sup>2</sup>

O projeto voltado para média renda está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 167 unidades residenciais.



**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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)