

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII – MFII11

Junho 2023



Destaques

- ✓ Mudanças no programa Minha Casa Minha Vida e início das vendas do Livus Butantã são destaques no mês ([página 2](#))
- ✓ Luar do Parque, Luar do Arraial e Luar das Oliveiras são detalhados na seção “Conheça o Empreendimento” ([página 4](#))
- ✓ Anexo com relatório trimestral do 1T23 (a partir da [página 7](#))

Comentário do Gestor

No mês de junho, o Conselho Curador do FGTS aprovou importantes mudanças no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Entre elas, a principal foi um aumento significativo no teto do valor dos imóveis elegíveis para financiamento pelo programa. Antes em R\$ 264 mil, o limite para a Faixa 3 do MCMV passou para imóveis de até R\$ 350 mil. A medida foi comemorada no setor imobiliário como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

Na carteira do MFII, este mês também marcou o início das vendas do projeto da **Avenida Corifeu**. Sob o nome de Livus Butantã e localizado no bairro do Butantã, em São Paulo/SP, o projeto oferece 254 unidades residenciais, assim como 43 unidades de uso não residencial e uma área comercial na fachada. O financiamento aos mutuários será feito através do programa MCMV.

Os dividendos divulgados no 2T23 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
3,31	1,10	28/04/2023	15/05/2023
	1,10	31/05/2023	15/06/2023
	1,11	30/06/2023	14/07/2023

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,11

Número de Cotistas
28.724

Rentabilidade Mês
1,06%

Rentabilidade 2023
6,48%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 424.053.046,13

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 101,03

Cotas Emitidas
4.197.385

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

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Mar-2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

Rentabilidade

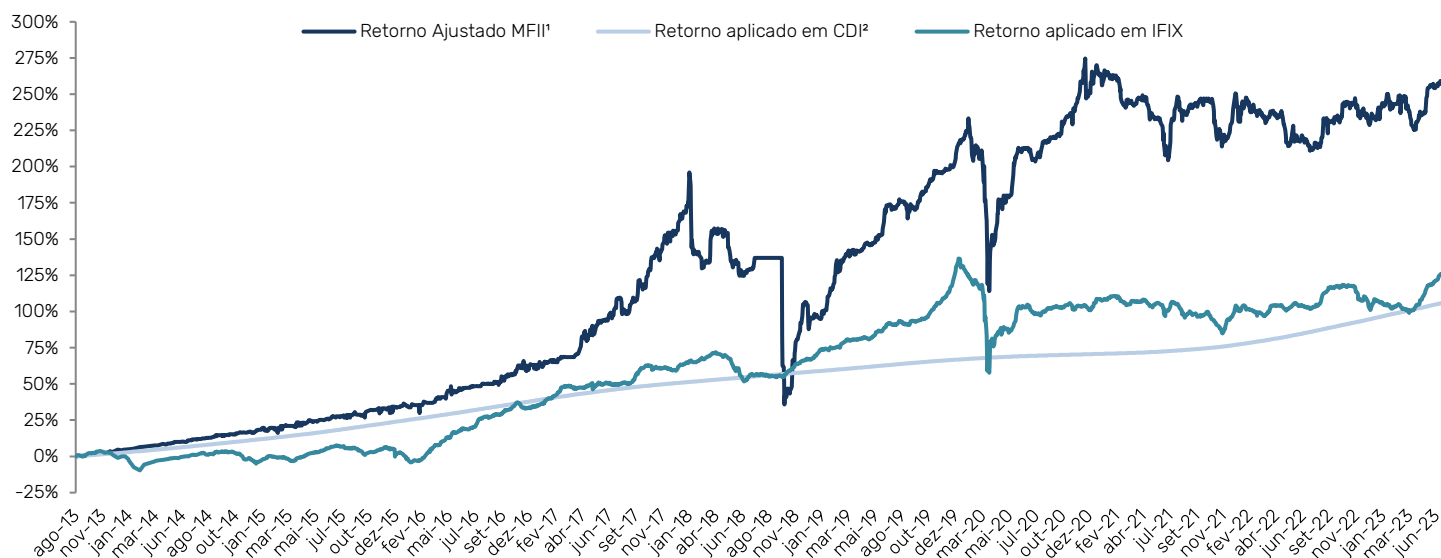
	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	6,62	13,25	39,31	128,45
Rentabilidade ²	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	6,48%	13,38%	45,93%	256,51%
% CDI líquido de IR ³	119%	106%	114%	122%	122%	112%	110%	134%	106%	134%	110%	116%	117%	116%	191%	172,59%

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.

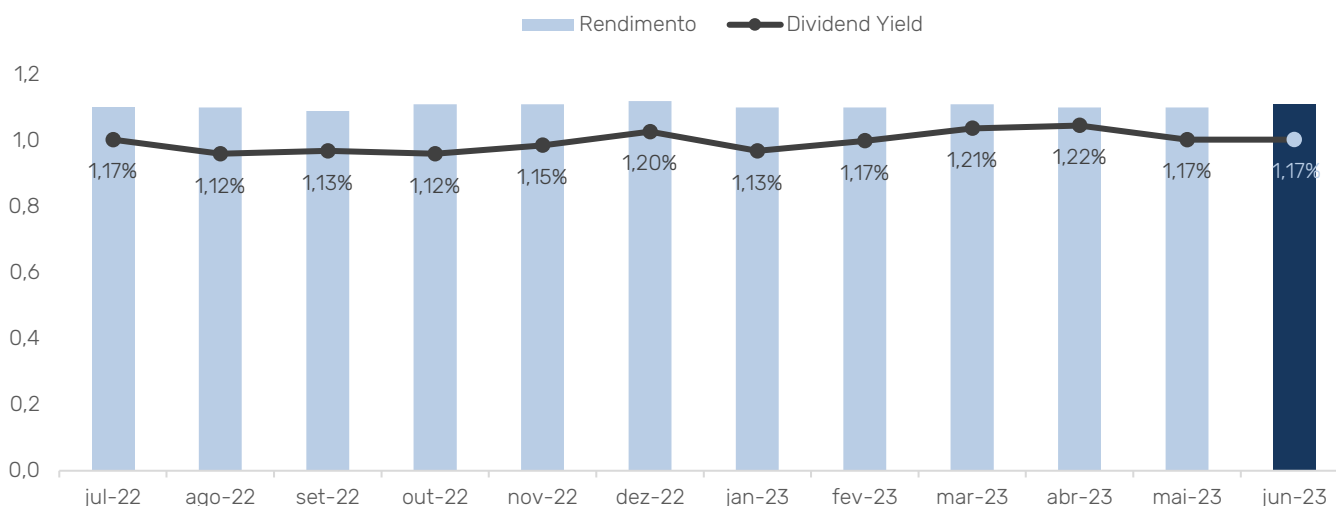
Tabela de retorno total	jun/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	1,75%	8,49%	14,20%	15,62%	261,68%
IFIX ⁴	4,71%	10,05%	12,87%	12,44%	129,48%
CDI líquido de IR ³	0,91%	5,50%	11,40%	21,85%	106,22%

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



Conheça o Empreendimento

Recife

Recife é a capital com o maior IDH da região nordeste, sendo também a metrópole mais rica do eixo Norte-Nordeste.

Conhecida como a Veneza brasileira, a cidade hoje tem como principal pilar econômico o setor de serviços e turismo, sendo também um ponto estratégico para o trânsito de pessoas e mercadorias para a Europa.

Possui o quinto maior aglomerado urbano do país e um déficit habitacional de mais de 70 mil habitações, tornando-se uma cidade muito interessante para investimentos imobiliários.



Torque Construções

A Torque Construções atua no estado de Pernambuco há mais de 24 anos. Com um portfólio com mais de 20 empreendimentos, a empresa já é conhecida pela excelência das suas obras, praticidade dos seus imóveis e escolha de ótimas localizações.

Dessa forma, aliamos a experiência da Torque em construções em Recife e os conhecimentos da nossa gestão para fazer três parcerias.

Luar do Parque

O empreendimento fica localizado no bairro Imbiribeira, a 5 minutos da praia de Boa Viagem, do shopping Recife e do aeroporto da cidade. O projeto do Luar do Parque conta com 480 unidades, divididas em cinco torres.

Foi lançado em novembro de 2019, em três fases, o que permitiu uma maior flexibilidade no pagamento e consequentemente admitindo que uma maior faixa de renda tivesse a possibilidade de comprar um apartamento no empreendimento.

As obras foram iniciadas em outubro de 2020 e tem previsão de término em março de 2026, sendo a primeira fase entregue entre o fim de 2023 e o início de 2024.



Imagem ilustrativa da implantação do projeto



Fotografia atual da obra – Luar do Parque

Luar do Arraial

Empreendimento de médio padrão situado no bairro Casa Amarela, que é a região mais populosa da cidade. Existe um grande interesse no bairro devido à sua boa localização e custo de vida mais acessível. O Luar do Arraial tem uma torre com 66 unidades. O empreendimento foi lançado em 2016 e a entrega está prevista para o segundo semestre desse ano. Com apartamentos de aproximadamente 60 m², as plantas contam com uma suíte, quarto, banheiro social, sala de jantar, sala de estar, cozinha e área de serviço.

Em abril, começamos uma iniciativa comercial que levou a uma forte aceleração nas vendas do empreendimento, encerrando o semestre com o nível de vendas se aproximando rapidamente dos 100%, e a projeção atual é de zerar este estoque antes do final do ano.



Fotografia atual da obra - Luar do Arraial

Luar das Oliveiras

Empreendimento também localizado no bairro Casa Amarela, porém sendo um produto com uma proposta diferente. As plantas do Luar das Oliveiras têm aproximadamente 33 m² e são distribuídas em um quarto-sala, banheiro social, cozinha e área de serviço. Os 128 apartamentos são divididos em uma torre de 16 andares. O empreendimento está com quase 20% de obras e deve ser entregue no segundo semestre de 2025.






Fotografia atual da obra - Luar das Oliveiras



Imagem ilustrativa da implantação do projeto

Conheça Nossos Fundos

	MFII	MFAI	MFCR
Início do Fundo	Mar-2013	Nov-2019	Ago-2022
Classificação	Desenvolvimento	Fundo de Fundos	Recebíveis
Público Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Taxa de Administração	2% a.a sobre o PL a mercado	1% a.a sobre o PL	1,2% a.a sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI
PL do Fundo (R\$)	424,05 MM	26,21 MM	10,70 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	101,74	70,82	105,72
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	93,98	63,85	103,90
P/PV	0,92	0,90	0,98
Ágio/Deságio	-8%	-10%	-2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,11	0,48	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,10%	10,21%	12,15%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 1T23

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

1T2023

Destaques

- ✓ Aquisição de dois novos terrenos, além de destaques do empreendimento da Avenida Corifeu, Luar das Oliveiras e Consórcio Cortel ([página 9](#)).
- ✓ Rendimentos para 2T2023 ([página 11](#))
- ✓ Nova seção com informações de Landbank, Carteira de Recebíveis, Estoque e Obras (a partir da [página 14](#))

Comentário do Gestor

O primeiro trimestre de 2023 trouxe dois novos investimentos para a carteira do MFII. Em janeiro, o Fundo adquiriu um terreno de 1.226,80 m² no bairro **Vila Sônia**, em São Paulo/SP. Atualmente, a previsão é de desenvolver um projeto com 155 apartamentos e um VGV de aproximadamente R\$ 51 milhões. Já em fevereiro, foi assinado contrato para aquisição de uma área de quase 2 mil m², no bairro de **Santo Amaro**, também em São Paulo/SP. O projeto a ser desenvolvido no local, de acordo com estudos iniciais, terá em torno de 248 apartamentos totalizando um VGV de aproximadamente R\$ 106 milhões. O terreno será adquirido através da dação em pagamento de um percentual da receita de vendas do futuro empreendimento e também de uma parcela em dinheiro – que só será desembolsada após a conclusão do processo de diligência que está em andamento para a compra do imóvel.

Para os projetos já investidos, o trimestre encerra com dois lançamentos próximos. Os empreendimentos da **Avenida Corifeu**, em São Paulo/SP, e o **Luar das Oliveiras**, em Recife/PE, já estão ambos com seus respectivos Registros de Incorporação e em fase preparatória para o início das vendas.

O último destaque ficou por conta do **Consórcio Cortel**, no qual o Fundo possui participação. Em março, o Consórcio assumiu a administração do Bloco 2 da concessão de serviços cemiteriais de São Paulo/SP. O Bloco 2 consiste de cinco dos principais cemitérios do município, que serão administrados pelo Consórcio Cortel pelo prazo de 25 anos.

Principais Destaques

Rendimento (2023)
R\$ 3,31

Número de Cotistas
28.286

Rentabilidade 2023
3,19%

Rentabilidade 12M
13,39%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 429.466.203,87

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 103,33

Cotas Emitidas
4.156.221

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

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Mar-2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

Rentabilidade

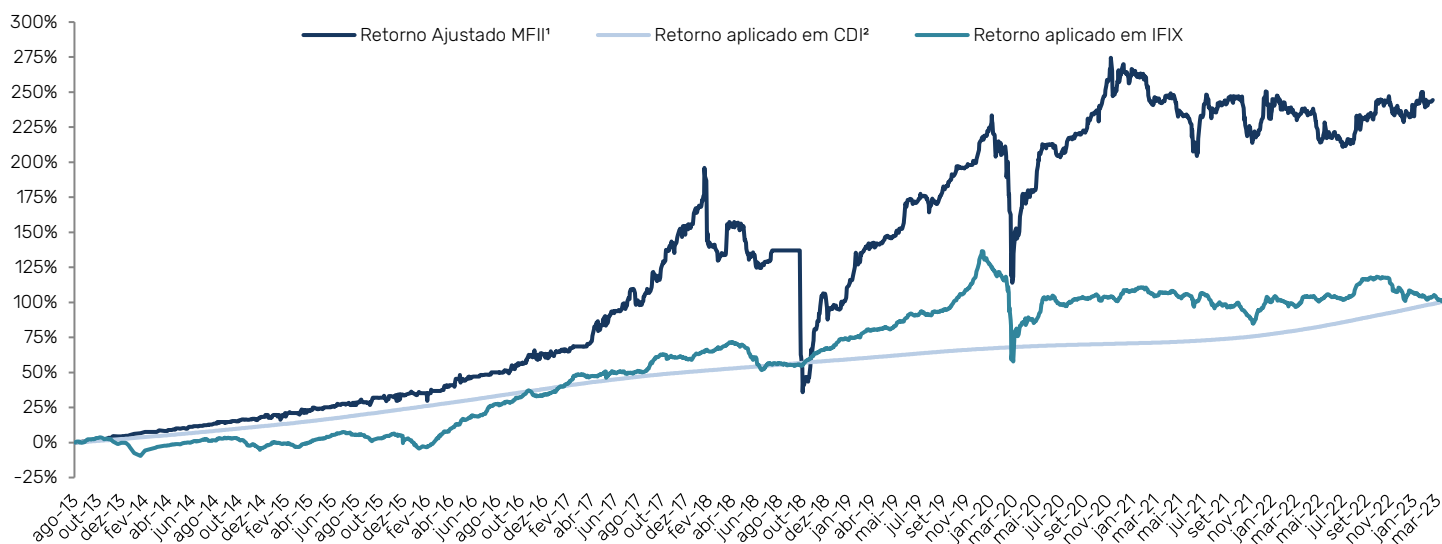
	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	3,31	13,25	38,99	125,14
Rentabilidade ²	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%	3,19%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

¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

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

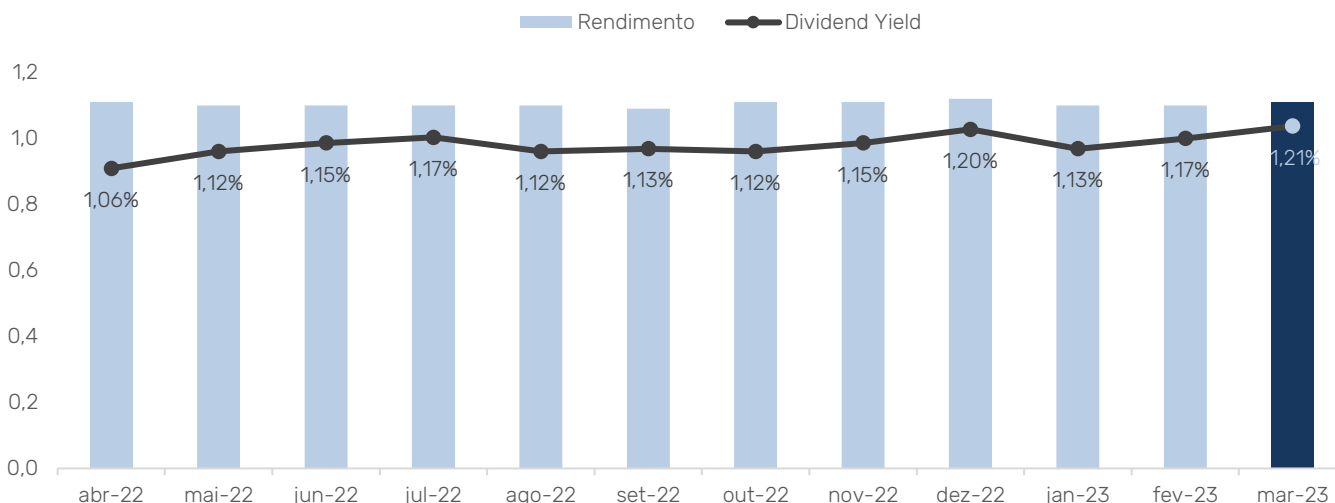
Tabela de retorno total	mar/23	2023	12m	36m	Início
MFI11 ⁵	-1,79%	1,47%	0,23%	20,82%	238,27%
IFIX ⁴	-1,69%	-3,70%	-0,68%	6,04%	100,80%
CDI líquido de IR ³	1,00%	2,76%	11,18%	19,14%	100,86%

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*	1T22	2T22	3T22	4T22
1. Total de Receitas	24.970.473	15.967.028	17.575.410	13.734.218
1.1 Ativos Imobiliários	24.560.558	15.965.163	16.926.453	6.939.647
1.2 Aplicações Financeiras	409.915	1.865	648.957	6.794.571
2. Total de Despesas	-10.132.420	- 2.457.484	-2.008.030	-1.871.527
2.1 Taxa de Administração	-2.144.390	-2.062.148	-1.995.310	-1.926.221
2.2 Taxa de Performance ¹	-8.063.313	-	-	-
2.4 Taxas e Impostos	-14.603	-45.636	-1.248	-1.930
2.5 Outras Despesas ²	89.887	-349.700	-11.472	56.624
3. Resultado - Caixa	14.838.054	13.509.543	15.567.380	11.862.691
4. Rendimento Total	14.277.808	13.619.049	13.564.341	13.850.646
4.1 Rendimento/Cota	3,52	3,31	3,29	3,34

*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.

2º Trimestre 2023

Os dividendos divulgados no 2T23 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	
	1,10	28/04/2023	15/05/2023
3,31	1,10	31/05/2023	15/06/2023
	1,11	30/06/2023	14/07/2023

Destaques do Trimestre

JANEIRO

Aquisição de um terreno com área de 1.226,80 m² localizado no bairro Vila Sônia, em São Paulo/SP. Estudos preveem a implantação de um projeto multifamiliar residencial vertical com 155 unidades e um VGV aproximado de R\$ 51 milhões.

FEVEREIRO

Obtenção do Registro de Incorporação para o empreendimento Luar das Oliveiras, em Recife/PE. Projeto contará com 128 unidades residenciais para o público de média renda.

Nesse mesmo mês, foi assinado o contrato para aquisição de uma área de quase 2 mil m no bairro de Santo Amaro, cidade de São Paulo/SP. Estudos de implantação indicam um projeto com 248 unidades vendáveis e um VGV de aproximadamente R\$ 105 milhões.

MARÇO

O Consórcio Cortel São Paulo, no qual o fundo possui participação, assumiu o Bloco 2 da concessão de serviços cemiteriais da cidade de São Paulo/SP. Pelos próximos 25 anos, o consórcio será responsável pela gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão dos cemitérios do Araçá, Dom Bosco, Santo Amaro, São Paulo e Vila Nova Cachoeirinha.

Carteira MFII

Resumo

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.

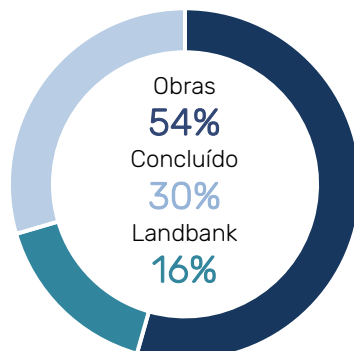


- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 950 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 30 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 10 concluídos
 - ✓ 10 em obras
 - ✓ 9 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

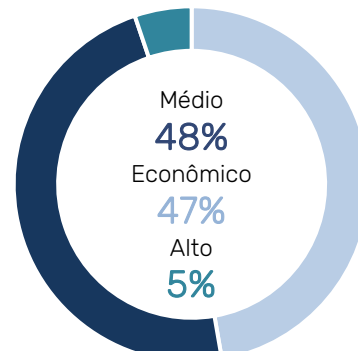
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



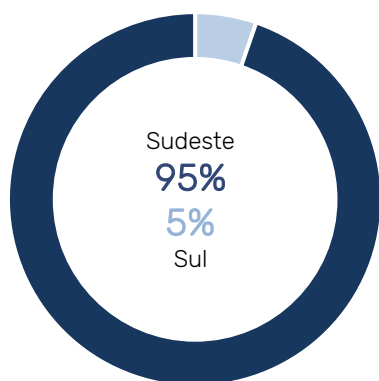
Landbank

R\$ 733,4 milhões de VGV Não Lançado

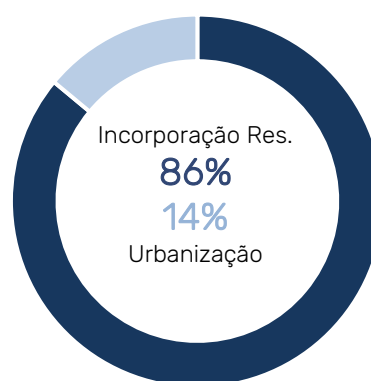
3.698 de unidades previstas

432.119 m² de área vendável

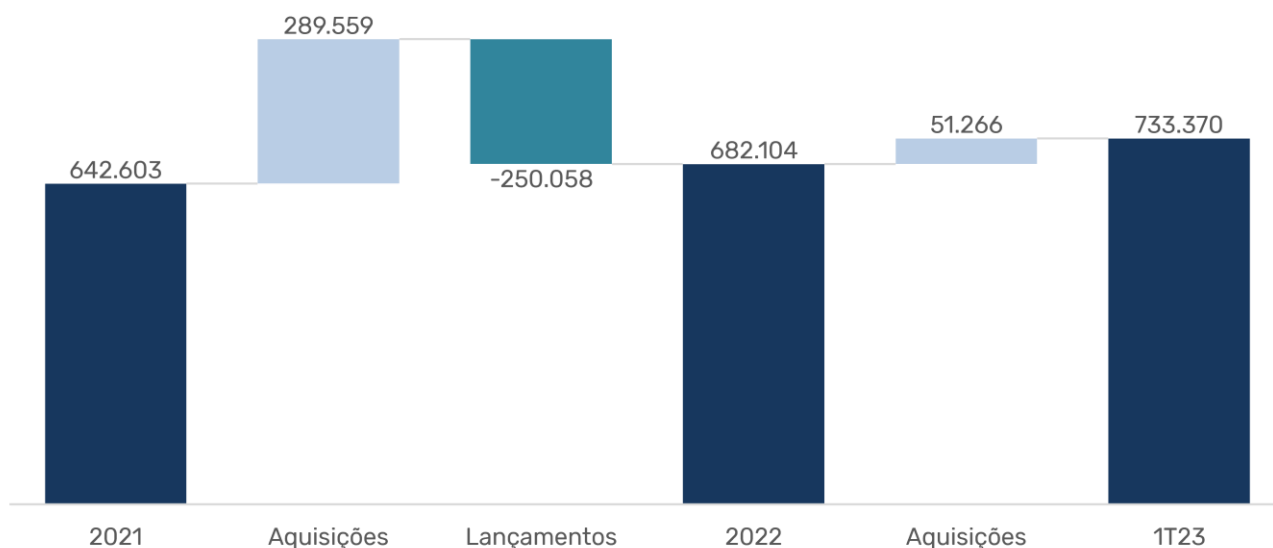
VGV Por Região



VGV Por Tipo de Empreendimento



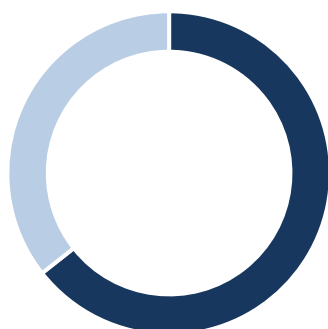
Evolução do Landbank (R\$ mil)



Carteira de Recebíveis

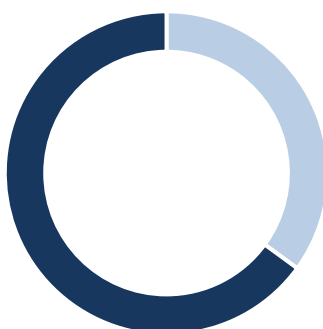
R\$ 288,5 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos

Tipo de empreendimento



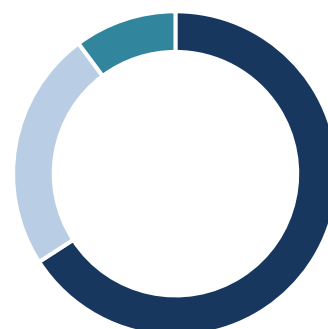
Urbanização
R\$ 190,0 mi
R\$ 98,5 mi
Incorporação Res.

Fase do projeto



Em obras
R\$ 187,5 mi
R\$ 101,0 mi
Concluídos

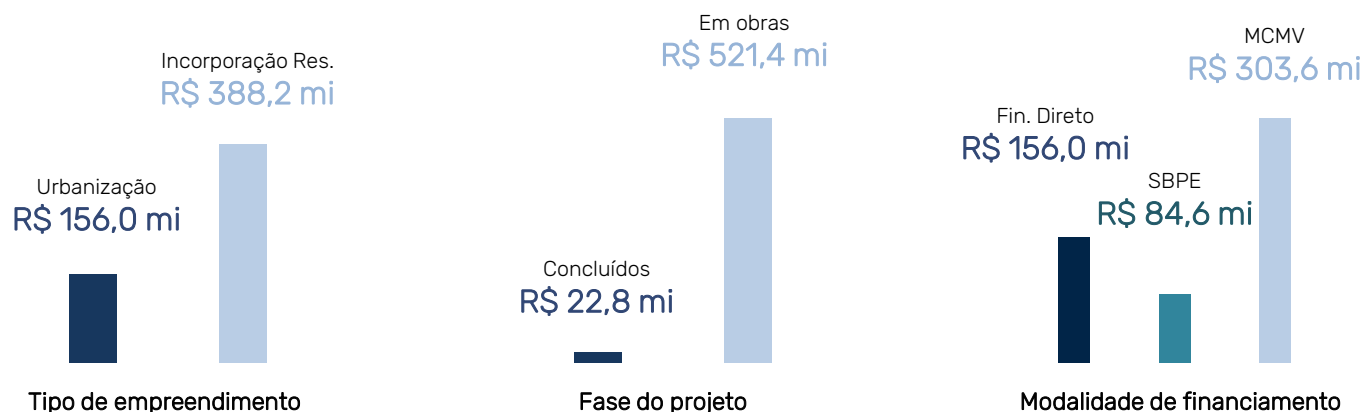
Modalidade de financiamento



Financiamento
Direto
R\$ 190,0 mi
SBPE
R\$ 69,1 mi
MCMV
R\$ 29,4 mi

Estoque

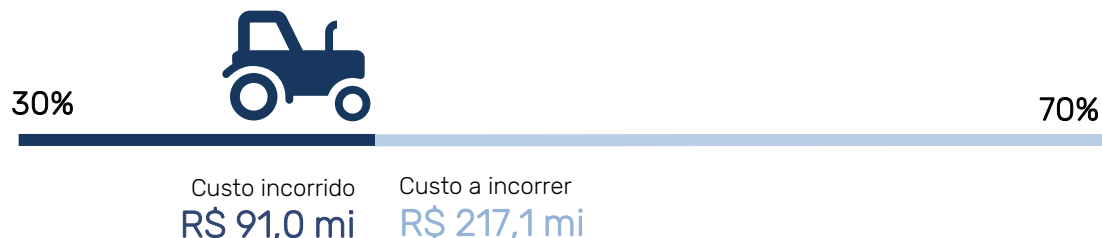
R\$ 544,2 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)



¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

Obras em Andamento

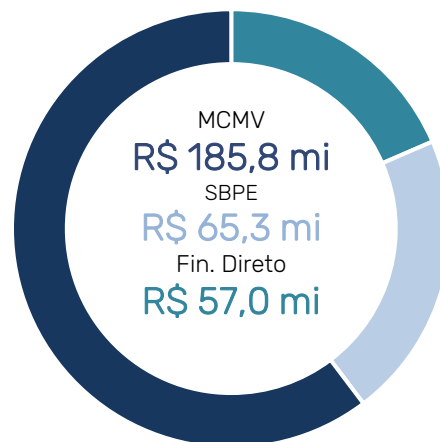
R\$ 308,1 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de empreendimento



Modalidade de financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sul
.....
Reserva da Ilha - PR

Sudeste
.....
Golden Boituva - SP
Vilas do Rio - SP
Barena - SP
Jardins de Tarsila - SP
Lauro de Freitas - SP
Damha Fit I - MG

Nordeste
.....
Luar de Rio Largo - AL
Luar do Parque - PE
Luar das Oliveiras - PE

¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

Modalidades de Financiamento

Visando trazer mais transparência em relação aos empreendimentos do fundo, trouxemos uma explicação sobre as modalidades de financiamento imobiliário contratadas pelos mutuários dos empreendimentos na carteira do Fundo. Em casos de ativos de urbanização, o financiamento ocorre direto com a loteadora. Já para incorporações residenciais, pode ser feito através do programa Minha Casa Minha Vida, pelo Financiamento SBPE ou até mesmo pela própria incorporadora, conforme explicações abaixo:

Carteira de Recebíveis MFII – por tipo de empreendimento



Minha Casa Minha Vida (MCMV)

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

O programa conta com uma divisão entre três grupos de renda, sendo eles: grupo 1, de até 2,64 mil reais; grupo 2, de 2,64 mil a 4,4 mil reais e grupo 3, de 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 origina-se 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 **6** empreendimentos nesta modalidade.

Financiamento 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.

Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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

Fluxo Ativos	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Ativos desinvestidos	36,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36,772
MaxHaus Santos	6,27	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,674
Campo Verde	2,86	2,20	2,05	2,28	2,42	2,01	1,61	1,36	1,30	1,34	3,71	23,149
Terras da Estância	3,09	7,61	7,07	6,94	7,07	7,29	7,50	7,79	8,10	8,39	27,43	98,285
Dona Amélia	-6,26	-0,07	-3,58	-6,15	22,71	17,94	3,54	1,83	0,50	0,00	0,00	30,452
Golden Boituva	-6,11	9,98	5,64	2,31	0,92	0,37	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	13,126
Jardins de Tarsila	-5,70	-4,12	-12,07	11,56	11,52	22,92	1,77	0,00	0,00	0,00	0,00	25,882
Descampado	-7,83	-0,05	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,729
Damha Fit Uberaba	4,87	-3,21	-3,02	-6,69	5,76	9,07	9,78	10,27	10,79	11,40	82,14	131,162
Luares (6 Projetos)	15,27	14,04	9,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,544
Lauro de Freitas	-3,07	-3,59	15,83	0,11	0,32	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,812
Luar de Rio Largo	-4,02	-3,36	2,29	2,44	2,58	2,74	2,89	3,05	3,22	3,38	2,95	18,166
Luar do Parque	-13,62	7,61	18,55	3,24	3,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,205
Av Corifeu (Butantã)	-4,17	-4,39	-8,04	10,23	15,61	1,47	1,25	0,00	0,00	0,00	0,00	11,950
Vilas do Rio	-6,11	-2,12	1,80	2,23	2,37	2,52	2,70	2,88	3,09	3,26	19,72	32,338
Barena	-1,05	-7,41	7,72	6,84	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,164
Ponta Grossa	-4,58	0,00	-16,36	13,71	15,98	1,77	0,99	0,23	0,00	0,00	0,00	11,745
Jabaquara	-5,10	-0,09	-4,25	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,856
Luar do Arraial	-8,21	11,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,909
Vila Carmosina	-1,74	-1,46	-1,45	-5,88	-24,92	-16,14	23,93	22,90	26,90	40,50	6,43	69,075
Luar das Oliveiras	-0,95	-3,47	0,65	3,79	3,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,031
Reserva da Ilha	-14,25	-11,15	0,52	20,32	10,43	10,16	9,79	6,73	2,00	0,00	0,00	34,548
Adélia Chohfi	-6,30	-0,05	-8,02	6,95	10,60	4,80	0,78	0,41	0,03	0,00	0,00	9,184
Paes de Barros	-4,67	-0,09	-1,45	-11,85	-9,42	37,40	7,62	0,00	0,00	0,00	0,00	17,529
Vila Sônia	0,00	-6,71	-4,67	-10,50	2,62	33,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,589
Consórcio Cortel SP	-95,85	8,89	21,91	27,99	35,64	37,30	38,77	38,77	38,77	38,77	68,27	259,208
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Hipotéticos	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	-3,15	54,59	-5,33	-7,91	-34,81	-32,02	-29,23	-24,79	-5,33	-5,33	-5,33	-98,640

Total Fluxo Ativos	-133,63	66,12	18,28	85,18	118,86	158,12	83,69	71,43	89,37	101,71	205,32	864,45
Investimentos	-415,70	-51,33	-74,97	-48,98	-69,15	-48,16	-29,23	-24,79	-5,33	-5,33	-5,33	-778,30
Recebimentos	282,07	117,45	93,25	134,16	188,02	206,27	112,92	96,22	94,70	107,04	210,65	1.642,75

Fluxo Fundo	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	67,55	68,97	23,27	39,54	90,38	179,74	198,70	211,17	242,18	288,89	0,00
Fluxo dos Ativos	-133,63	66,12	18,28	85,18	118,86	158,12	83,69	71,43	89,37	101,71	205,32	864,45
Receitas do Fundo	36,51	0,59	2,55	1,41	4,41	6,41	12,59	19,64	21,58	25,90	25,80	157,39
Despesas do Fundo	-71,38	-11,15	-10,71	-12,64	-12,28	-12,07	-12,61	-12,39	-13,15	-13,15	-15,70	-197,23
Integralização Cotas	442,85	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443,72
Fluxo aos Cotistas	-206,80	-55,01	-55,82	-57,69	-60,14	-63,09	-64,71	-66,21	-66,79	-67,75	-504,31	-1.268,32
Saldo Caixa - Final	67,55	68,97	23,27	39,54	90,38	179,74	198,70	211,17	242,18	288,89	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	125,60	13,24	13,44	13,92	14,52	15,24	15,60	15,96	16,08	16,32	119,98	379,90

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T23

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,4%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	91%	17,4%	23,149
Urbanização	Terras da Estância	14,0%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	20,0%	98,285
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,8%	7,674
Urbanização	Luar de Lagarto	0,4%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,2% ¹	38,544 ¹
Urbanização	Luar de Estância	0,4%	Estância – SE	Concluído	100%	89%	21,2% ¹	38,544 ¹
Urbanização	Luar de Camaçari	0,8%	Camaçari – BA	Concluído	100%	94%	21,2% ¹	38,544 ¹
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,5%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	96%	21,2% ¹	38,544 ¹
Urbanização	Luar de Canaã	0,4%	Caruarú – PE	Concluído	100%	86%	21,2% ¹	38,544 ¹
Urbanização	Luar do Campestre	0,8%	Patos – PB	Concluído	100%	94%	21,2% ¹	38,544 ¹
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	3,0%	Recife – PE	Concluído	100%	61%	18,7%	2,909
Incorporação Residencial	Golden Boituva	5,6%	Boituva – SP	Obras	66%	76%	15,3%	13,126
Urbanização	Luar de Rio Largo	7,3%	Rio Largo – AL	Obras	99%	100%	24,3%	18,166
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,5%	Recife – PE	Obras	42%	62%	31,9%	19,205
Urbanização	Vilas do Rio	1,9%	Campinas – SP	Obras	63%	52%	24,9%	32,338
Urbanização	Reserva da Ilha	3,7%	Sertaneja – PR	Obras	12%	3%	24,4%	34,548
Urbanização	Damha Fit I	4,1%	Uberaba – MG	Obras	46%	100%	35,7%	29,086
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,3%	Recife – PE	Obras	10%	0%	22,8%	3,031
Incorporação Residencial	Barena	0,4%	São Paulo – SP	Obras	14%	32%	42,4%	6,164
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,3%	Campinas – SP	Obras	3%	0%	19,1%	25,882
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,9%	São Paulo – SP	Obras	2%	31%	30,6%	9,812
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	0%	19,8%	11,950
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	19,1%	30,452
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	19,0%	28,729
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,2%	Ponta Grossa – PR	Landbank	0%	0%	20,4%	11,745
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	24,1%	69,075
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	20,5%	9,856
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,4%	9,184
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,8%	17,529
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	20,0%	14,589
Urbanização	Damha Fit II	- ²	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	37,3%	102,076
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	22,3%	São Paulo – SP	-	-	-	27,8%	259,208

¹ Operação única com os seis projetos: Luar de Lagarto, Luar de Estância, Luar de Camaçari, Luar de Arapiraca II, Luar de Canaã e Luar do Campestre.

² Consolidado no percentual do Damha Fit I.

Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP

Padrão: Médio

Tipo: Urbanização

Financiamento: Direto com a Loteadora

VGv: R\$ 51.188.000,00

Estágio: Concluído

Área vendável: 69.524 m²

Empreendimento de médio padrão 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

Padrão: Médio

Tipo: Urbanização

Financiamento: Direto com a Loteadora

VGv: R\$ 328.998.161,00

Estágio: Concluído

Área vendável: 267.998 m²

Empreendimento de médio padrão 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

Padrão: Médio

Tipo: Incorporação

Financiamento: SBPE

VGv: R\$ 160.190.033,28

Estágio: Concluído

Área vendável: 27.914 m²

Projeto de médio padrão situado na cidade de Santos, 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.



Luar de Lagarto

Localização: Lagarto - SE

Padrão: Econômico

Tipo: Urbanização

Financiamento: Direto com a Loteadora

VGv: R\$ 42.400.000,00

Estágio: Concluído

Área vendável: 142.004 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Lagarto, estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.

Detalhamento dos Ativos



Luar de Estância

Localização: Estância – SE	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 32.500.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 133.988 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Estância, estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.



Luar de Camaçari

Localização: Camaçari – BA	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 54.900.000	Estágio: Concluído
Área vendável: 161.278 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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

Localização: Arapiraca – AL	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 33.500.494,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 105.982 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Arapiraca, no estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.



Luar de Canaã

Localização: Caruaru – PE	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 53.158.021,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 107.851 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Caruaru, no estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.

Detalhamento dos Ativos



Luar do Campestre

Localização: Patos - PB	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 69.652.788,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 260.615 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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.



Luar do Arraial

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 14.288.319,62	Estágio: Concluído
Área vendável: 3.806 m ²	

Empreendimento de médio padrão 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.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 74.120.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 10.810 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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.



Vilas do Rio

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 44.304.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 67.386 m ²	

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.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 86.965.760,00	Estágio: Obras
Área vendável: 41.312 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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.



Luar de Rio Largo

Localização: Rio Largo - AL	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 55.056.573,00	Estágio: Obras
Área vendável: 102.101 m ²	

Loteamento de padrão econômico 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.



Luar do Parque

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 160.190.033,28	Estágio: Obras
Área vendável: 27.914 m ²	

Empreendimento de médio padrão 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.



Barena

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 37.125.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 7.012 m ²	

A área, localizada no bairro Vila Silva Teles, na Zona Leste da cidade de São Paulo, será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com 165 unidades.

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 42.266.250,00	Estágio: Obras
Área vendável: 8.287,5 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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.



Reserva da Ilha

Localização: Sertaneja – PR	Padrão: Alto
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$219.000.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 439.564 m ²	

Empreendimento de alto padrão 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.



Damha Fit I e II

Localização: Uberaba – MG	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 153.636.890,00	Estágio: Obras
Área vendável: 273.471,96 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gérias. O Damha Fit terá duas fases, sendo a fase I com 358 lotes e fase 2 com mais de 600 lotes.



Luar das Oliveiras

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$27.086.425,00	Estágio: Obras
Área vendável: 4.288 m ²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto será composto por 128 unidades e está em fase inicial de obras.

Detalhamento dos Ativos



Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 93.394.000,00 Estágio: Obras

Área vendável: 23.760,71 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo.



Paes de Barros

Localização: São Paulo - SP Padrão: Médio

Tipo: Incorporação Financiamento: SBPE

VGv: R\$ 68.764.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 6.762 m²

O projeto de médio padrão está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 167 unidades residenciais.



Jabaquara

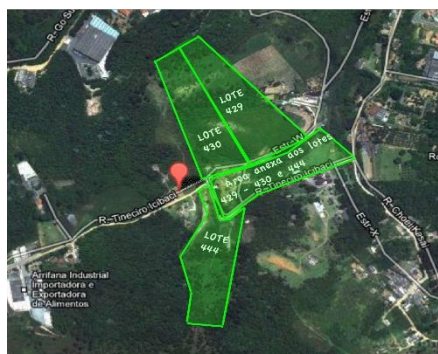
Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 45.000.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 7.600 m²

Empreendimento de padrão econômico 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

Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 175.000.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: a definir

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Vila Carmosina.

Detalhamento dos Ativos



Residencial Dona Amélia

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 123.055.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 50.087 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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.



Descampado

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 83.160.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m ²	

Empreendimento de padrão econômico 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).



Adelia Chofi

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 45.795.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.881 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 213 unidades habitacionais, totalizando um VGv de mais de R\$ 45 milhões.



Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 38.880.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 10.810 m ²	

Projeto de padrão econômico na cidade de Ponta Grossa, no estado da Paraná. O empreendimento prevê 260 lotes residenciais com a implantação de unidades habitacionais.

Detalhamento dos Ativos



Vila Sônia

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VG: R\$ 51.266.229,00	Estágio: Landbank
Área vendável: a definir	

Área de 1.226,80 m² na Vila Sônia, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 155 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 51 milhões.



Consórcio Cortel

Localização: São Paulo - SP

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.

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII - MFII11

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com