

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII – MFII11

Setembro 2023



## Destaques

- ✓ Obtenção do Registro de Incorporação do Livus Vila Santa Catarina é destaque no mês ([página 2](#))
- ✓ Residencial Terras da Estância e Campo Verde são detalhados na seção “Conheça Nossos Ativos” ([página 4](#))
- ✓ Anexo com relatório trimestral do 2T23 (a partir da [página 10](#))

## Comentário do Gestor

No mês de setembro, a principal novidade na carteira do Fundo foi a obtenção do Registro de Incorporação para o empreendimento localizado no bairro do **Jabaquara**, em São Paulo/SP. Sob o nome de Livus Vila Santa Catarina, o projeto foi aprovado no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo e se enquadra nos requisitos para financiamento pelo Minha Casa Minha Vida. Com um total de 193 apartamentos e um VGV de aproximadamente R\$ 51 milhões, o início da comercialização destas unidades habitacionais agora já pode ser feito, o que deve ocorrer já nos próximos meses após a conclusão dos preparativos da fase de pré-lançamento.

A **Livus** é marca dos empreendimentos de padrão econômico e médio desenvolvidos pela Mérito Realty.

Os dividendos divulgados no 3T23 totalizaram o valor de R\$ 3,22 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,22	1,07	31/07/2023	14/08/2023
	1,07	31/08/2023	15/09/2023
	1,08	30/09/2023	16/10/2023

## Principais Destaques

Rendimento/Cota  
R\$ 1,08

Número de Cotistas  
29.954

Rentabilidade Mês  
1,03%

Rentabilidade 2023  
9,79%

Patrimônio Líquido (PL)  
R\$ 438.163.267,98

Valor Patrimonial por Cota  
R\$ 98,98

Cotas Emitidas  
4.426.834

## 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

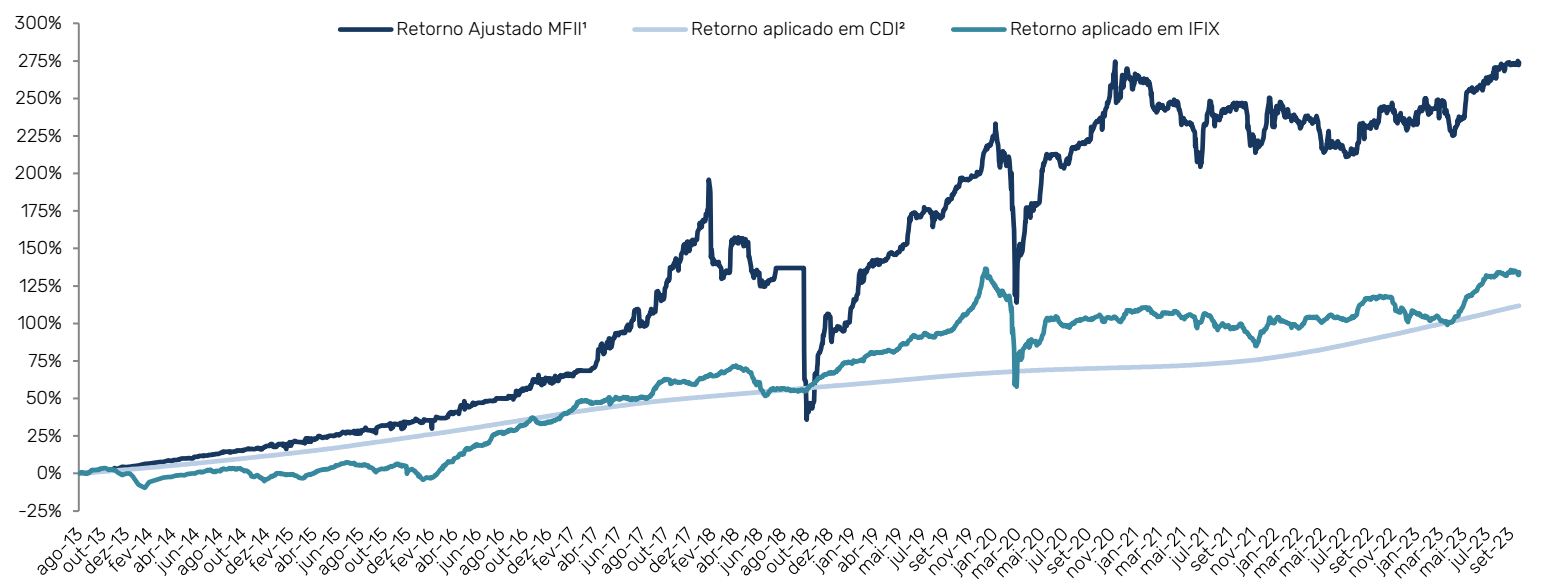
# Rentabilidade

	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	9,84	13,18	39,58	131,67
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	9,79%	13,32%	46,04%	267,59%
% CDI líquido de IR <sup>3</sup>	122%	122%	112%	110%	134%	106%	134%	110%	116%	112%	106%	119%	115%	116%	172%	170,42%

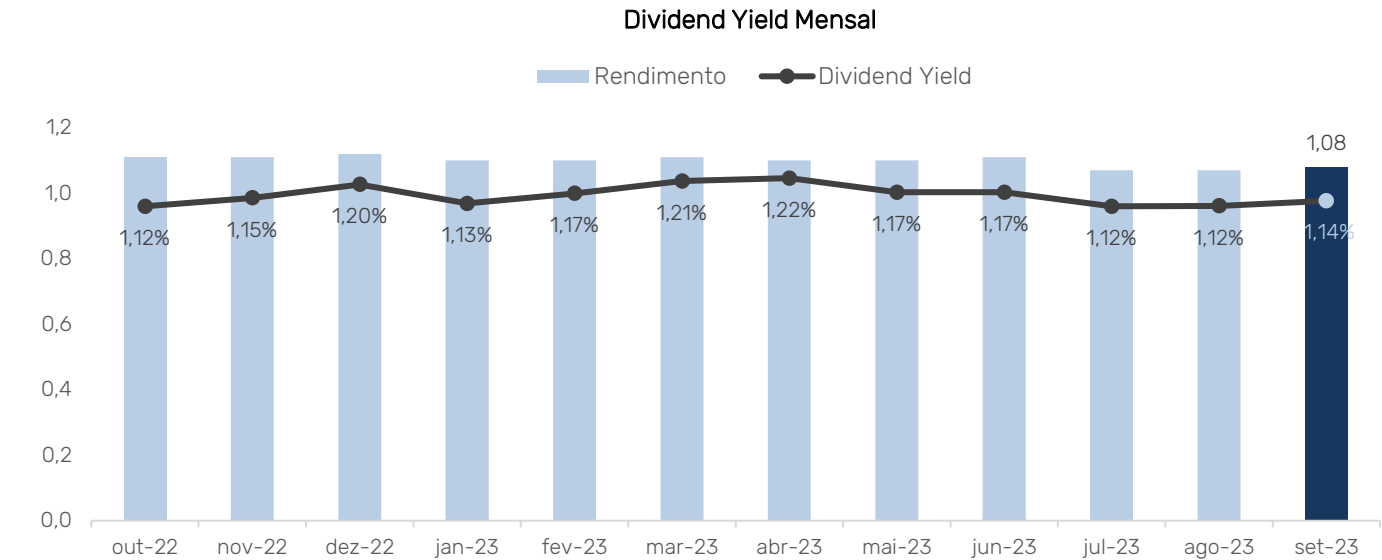
<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.  
\* O histórico dos dividendos no 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	set/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 <sup>5</sup>	0,08%	12,19%	12,48%	12,95%	274,03%
IFIX <sup>4</sup>	0,20%	12,28%	7,64%	15,18%	134,13%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,83%	8,38%	11,32%	24,63%	111,85%

<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%





# Conheça Nossos Ativos

## FTA

Há 42 anos atuando no mercado de desenvolvimento imobiliário, a FTA está presente em 12 cidades das regiões de Campinas e Limeira com mais de 50 empreendimentos imobiliários que beneficiam mais de cem mil pessoas.

A empresa busca as melhores glebas para implantar loteamentos no interior do estado de São Paulo. Realiza todo o processo de aprovação e regularização dos loteamentos junto aos órgãos públicos, respeitando o tripé da sustentabilidade social, ambiental e econômica, com o melhor aproveitamento possível da gleba. Possui equipe própria de vendas, formada por excelentes profissionais sempre prontos para servir o cliente, além de equipamento completo de infraestrutura, o que permite melhor qualidade, maior agilidade e cumprimento dos prazos de entrega.

## Iracemápolis

Localizada a 170 km da cidade de São Paulo, a cidade faz fronteira com os municípios de Cordeirópolis e Santa Gertrudes (ao norte), Piracicaba (ao sul), Limeira (ao leste), Santa Bárbara d'Oeste (a oeste). O acesso principal à cidade é feito pela Rodovia SP-151.

A economia de Iracemápolis possui como base a indústria química, alimentícia, mecânica e metalúrgica, sendo um destaque para a fábrica da GWM Brasil, antiga fábrica da Mercedes-Benz.



Mapa de Iracemápolis

## Residencial Campo Verde

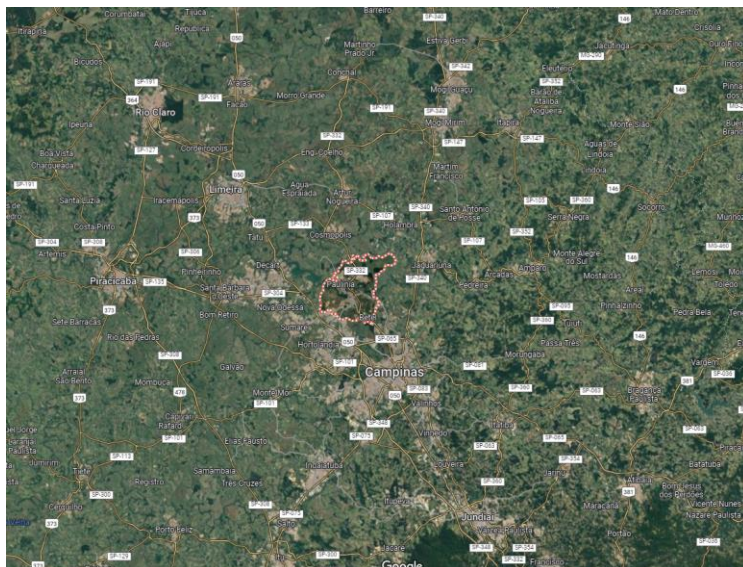
O empreendimento está localizado no município de Iracemápolis, no bairro da Geada, próximo à região central. Composto por 382 lotes e com lotes de 182 m², em média, o residencial foi planejado para atender ao público de média e baixa renda. O entorno do empreendimento possui ocupação residencial, composto por casas em loteamentos abertos do mesmo padrão. As obras já foram concluídas e as vendas já atingiram 92%.



Fotografia do empreendimento

## Paulínia

A 119 quilômetros de São Paulo e 18 quilômetros de Campinas. A cidade está em uma posição logística privilegiada próxima do Aeroporto Internacional de Viracopos, do complexo viário Anhanguera-Bandeirantes, da rodovia D. Pedro I e da Rodovia SP-340 (Campinas-Mogi Mirim). Outra vantagem é que o município não tem nenhuma praça de pedágio. E tem ainda a facilidade de chegar rapidamente ao Centro de Campinas e áreas comerciais importantes como os shopping centers D. Pedro e Iguatemi.



Mapa de Paulínia

Paulínia tem uma população estimada de 106.776 habitantes e é hoje o maior polo petroquímico do Brasil. Na cidade, está a maior refinaria do país, Replan, uma planta da Braskem, Invista (DuPont), Syngenta, VLI (logística) e LSL (empresa logística da Honda). Seu potencial é destaque em rankings nacionais que mostram o desenvolvimento das cidades utilizando indicadores como inteligência, conexão e sustentabilidade. A situação privilegiada se reflete em qualidade de vida, geração de postos de trabalho e renda para a população.

## Residencial Terras da Estância

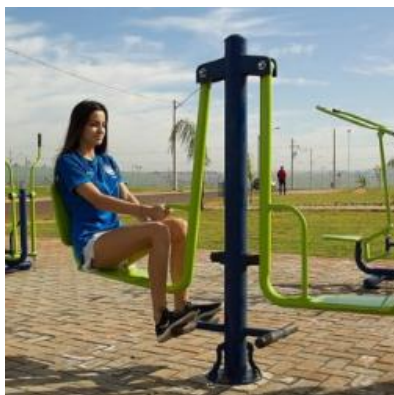
Situado na cidade de Paulínia, o Terras da Estância é composto por 1.272 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 34 quadras. É um loteamento fechado de médio padrão com lotes residenciais de 200 m<sup>2</sup> que permitem a construção de uma casa de até 140 m<sup>2</sup> ou um sobrado de até 280 m<sup>2</sup>.

O empreendimento tem localização privilegiada, pois está a 2km do centro de Paulínia, a 20 minutos de Campinas, além de ter uma posição estratégica para aqueles que trabalham nas cidades próximas, como Cosmópolis, Artur Nogueira, Hortolândia, Sumaré, Nova Odessa, Americana e Monte Mor.

Além da localização, o Terras da Estância possui uma área de lazer completa e uma preocupação com a arborização, contando com um grande bosque de 76 mil metros quadrados e 12 mil árvores nativas com trilha ecológica. As obras já foram concluídas e as vendas já atingiram 98%.



Fotografia do empreendimento






Fotografia do empreendimento



Fotografia do empreendimento



# 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\$)	438,16 MM	27,56 MM	10,52 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	98,98	70,82	103,93
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	94,44	61,93	103,23
P/PV	0,95	0,87	0,99
Ágio/Deságio	-5%	-13%	-1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,08	0,50	1,33
Yield Anualizado (12 meses)	13,96%	10,06%	13,79%
Acesse a página do fundo			


[www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)

[@meritoinvestimentos](https://www.instagram.com/meritoinvestimentos)

[meritoinvestimentos](https://www.linkedin.com/company/meritoinvestimentos)

 Clique [aqui](#) para falar com RI

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII - MFII11



Autorregulação



Gestão de Recursos

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

## Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com

ANEXO

---

RELATÓRIO TRIMESTRAL 2T23



# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

2T2023

## Destaques

- ✓ Aceleração de vendas no Luar do Arraial e entrega da terceira etapa do Golden Boituva. Obtenção do Alvará de Aprovação do Jabaquara e lançamento de vendas da Avenida Corifeu. ([página 10](#)).
- ✓ Rendimentos para 3T2023 ([página 12](#))
- ✓ Nova seção com informações de Landbank, Carteira de Recebíveis, Estoque e Obras (a partir da [página 15](#))

## Comentário do Gestor

Ao longo do trimestre encerrado em junho, acompanhamos algumas mudanças importantes no mercado imobiliário que impactam a carteira do Fundo. A revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo/SP, aprovada no final de junho pela Câmara Municipal, trará de forma geral um maior adensamento da cidade, principalmente nos eixos de transporte público. Além disso, também em junho, o Conselho Curador do FGTS aumentou o limite para a Faixa 3 do MCMV de R\$ 264 mil para imóveis de até R\$ 350 mil. A medida foi comemorada como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

O trimestre também trouxe importantes avanços em alguns projetos da carteira do Fundo. Do ponto de vista comercial, tivemos uma arrancada de vendas no empreendimento **Luar do Arraial**, em Recife/PE, com apenas poucas unidades restando em estoque, e também foi iniciada a comercialização dos 254 apartamentos da **Avenida Corifeu**, em São Paulo/SP. Já da perspectiva do andamento dos projetos, foram completadas novas etapas nos empreendimentos **Golden Boituva** e **Jabaquara**. Em Boituva, foram entregues as 91 casas da terceira etapa do projeto, que possui um total de 644 unidades e seis etapas. No empreendimento **Jabaquara**, que oferecerá 193 apartamentos no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo/SP, foi obtido o Alvará de Aprovação do projeto. Uma vez que o Registro de Incorporação for feito na matrícula, o que deve ocorrer nos próximos meses, o projeto estará livre para o lançamento de vendas.

## Principais Destaques

Rendimento (2023)  
R\$ 6,62

Número de Cotistas  
28.724

Rentabilidade 2023  
6,48%

Rentabilidade 12M  
13,38%

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

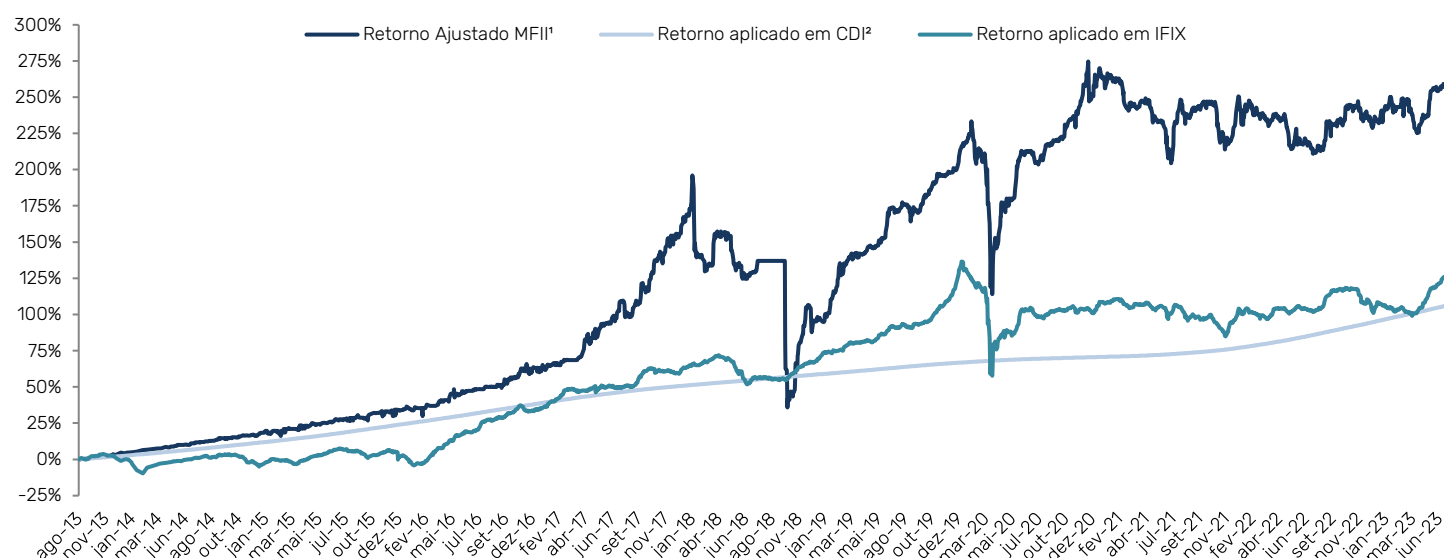
	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	6,62	13,25	39,31	128,45
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%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

<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.

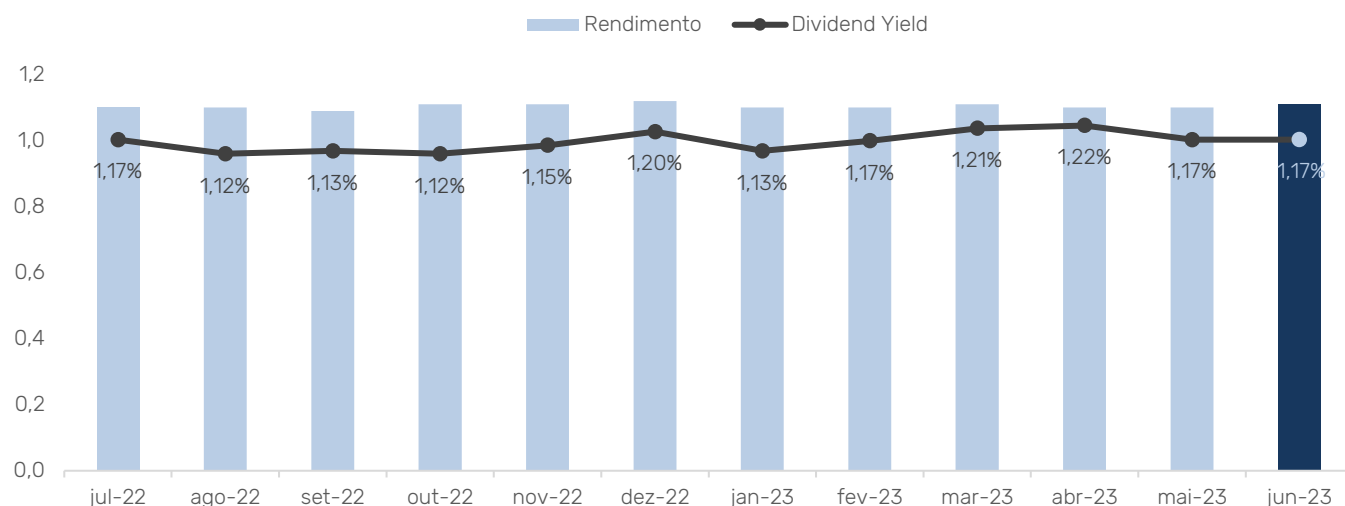
Tabela de retorno total	jun/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 <sup>5</sup>	1,75%	8,49%	14,20%	15,62%	261,68%
IFIX <sup>4</sup>	4,71%	10,05%	12,87%	12,44%	129,48%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,91%	5,50%	11,40%	21,85%	106,22%

<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*	2T22	3T22	4T22	1T23
<b>1. Total de Receitas</b>	<b>15.967.028</b>	<b>17.575.410</b>	<b>13.734.218</b>	<b>12.005.324</b>
1.1 Ativos Imobiliários	15.965.163	16.926.453	6.939.647	10.792.612
1.2 Aplicações Financeiras	1.865	648.957	6.794.571	1.212.712
<b>2. Total de Despesas</b>	<b>-2.457.484</b>	<b>-2.008.030</b>	<b>-1.871.527</b>	<b>-3.125.099</b>
2.1 Taxa de Administração	-2.062.148	-1.995.310	-1.926.221	-1.902.889
2.2 Taxa de Performance <sup>1</sup>	-	-	-	-1.208.411
2.4 Taxas e Impostos	-45.636	-1.248	-1.930	-13.360
2.5 Outras Despesas <sup>2</sup>	-349.700	-11.472	56.624	-439
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>13.509.543</b>	<b>15.567.380</b>	<b>11.862.691</b>	<b>8.880.226</b>
<b>4. Rendimento Total</b>	<b>13.619.049</b>	<b>13.564.341</b>	<b>13.850.646</b>	<b>13.729.315</b>
<b>4.1 Rendimento/Cota</b>	<b>3,31</b>	<b>3,29</b>	<b>3,34</b>	<b>3,31</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.

### 3º Trimestre 2023

Os dividendos divulgados no 3T23 totalizaram o valor de R\$ 3,22 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,22	1,07	31/07/2023
	1,07	31/08/2023
	1,08	29/09/2023

# Destaques do Trimestre

## ABRIL

Em abril, uma iniciativa comercial levou a uma forte aceleração nas vendas do empreendimento **Luar do Arraial**, localizado em Recife/PE. O mês encerrou com o nível de vendas se aproximando rapidamente dos 100%, e a projeção atual é de zerar este estoque antes do final desse ano.

Também em abril, foi iniciada a entrega da terceira etapa do empreendimento **Golden Boituva**, em Boituva/SP. Com 91 casas financiadas pelo programa MCMV, a terceira etapa se junta às primeiras duas, já finalizadas, totalizando 378 unidades entregues.

## MAIO

A principal novidade do mês de maio foi a obtenção do Alvará de Aprovação para o empreendimento no bairro do **Jabaquara**, em São Paulo/SP. O projeto contará com 193 apartamentos aprovados no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social. O foco atual está em obter o Registro de Incorporação junto ao cartório para, em seguida, iniciar a comercialização do empreendimento.

## JUNHO

Na carteira do MFII, o mês de junho 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.

# Carteira MFII

## Resumo

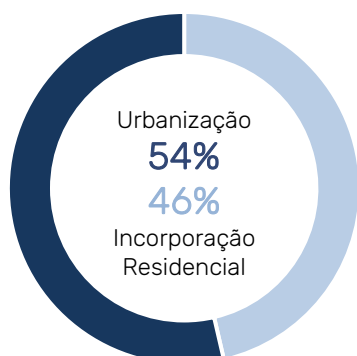
A carteira do MFII possui ativos em oito estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

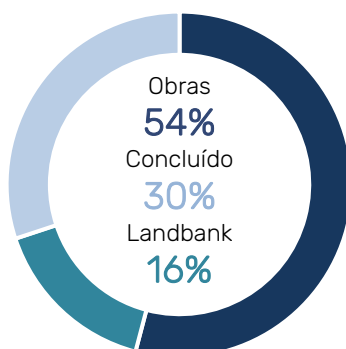


- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 950 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 31 ativos formam a carteira atual do fundo
  - ✓ 11 concluídos
  - ✓ 10 em obras
  - ✓ 9 em pré-lançamento
  - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

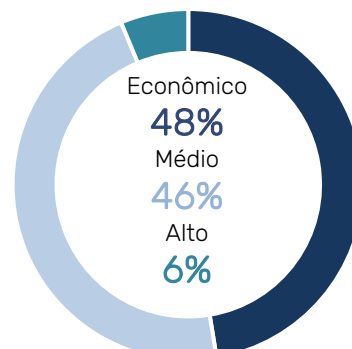
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento





# Landbank

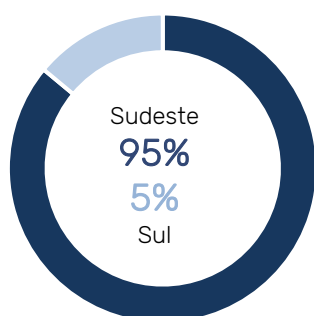
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

**R\$ 733,4 milhões** de VGV Não Lançado

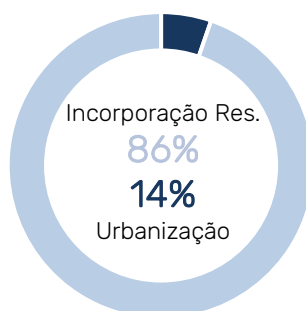
**3.698** de unidades previstas

**432.119 m<sup>2</sup>** de área vendável

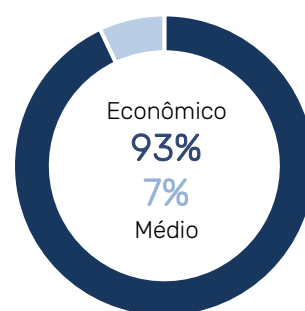
VGV Por Região



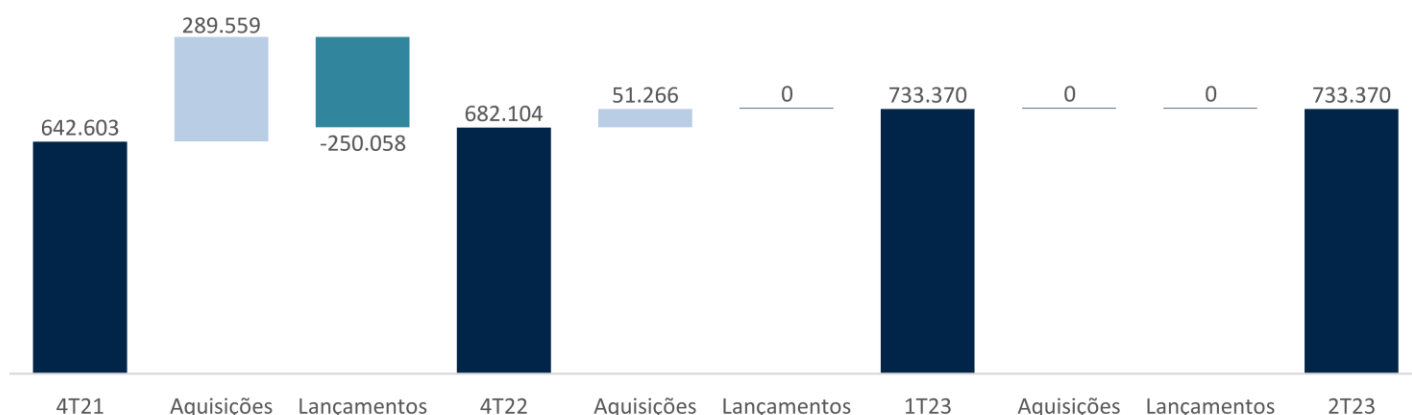
VGV Por Tipo de Empreendimento



VGV Por Padrão de Empreendimento



## Evolução do Landbank (R\$ mil)



## Carteira de Recebíveis

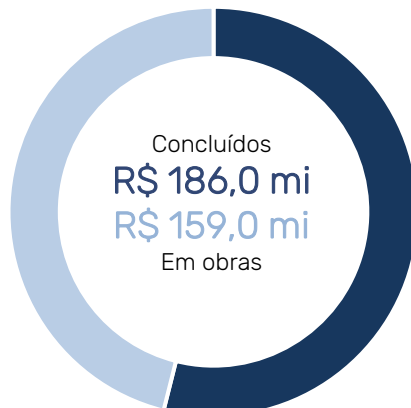
A Carteira de Recebíveis é a soma de todos os valores a receber referentes às vendas dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

**R\$ 345,0 milhões<sup>1</sup>** a receber de contratos de venda ativos

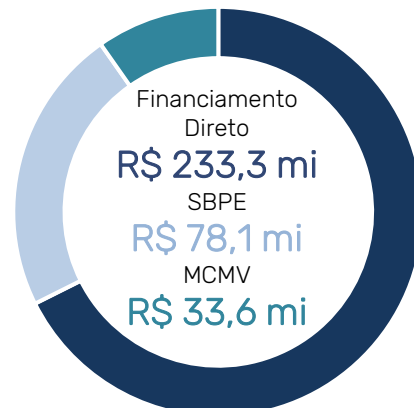
Tipo de empreendimento



Fase do projeto



Modalidade de financiamento



## Estoque

O Estoque é a soma do valor de tabela das unidades a serem vendidas de todos os empreendimentos do Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

**R\$ 520,0 milhões<sup>1</sup>** em unidades em estoque (a mercado)

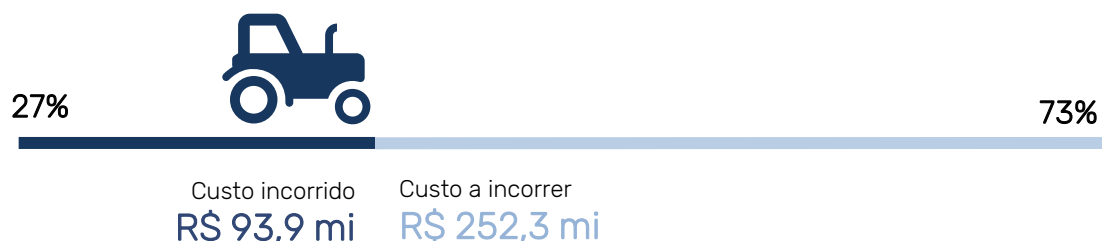


<sup>1</sup> Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.  
Valores gerenciais não auditados.

# Obras em Andamento

O valor total de Obras em Andamento é a soma dos custos de construção de todos os empreendimentos que se encontram em obras, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

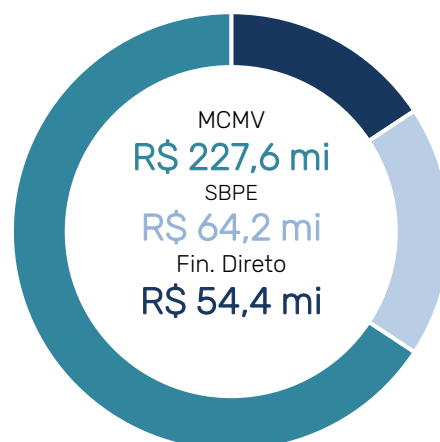
**R\$ 346,2 milhões<sup>1</sup>** de custo de obras em andamento



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  
 Avenida Corifeu – SP

## Nordeste

Luar do Parque – PE  
 Luar das Oliveiras – PE

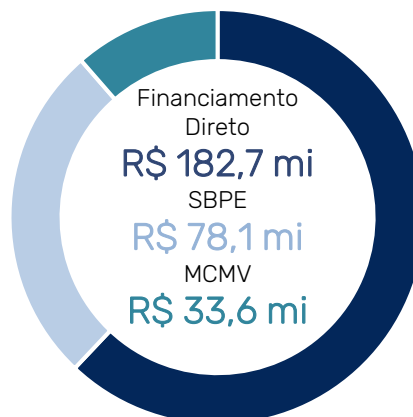
<sup>1</sup> Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.  
 Valores gerenciais não auditados.



# Modalidades de Financiamento

Visando trazer mais informação 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.

No mês de junho, o Conselho Curador do FGTS aprovou importantes mudanças no programa. 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. Além disso, as condições foram facilitadas com a redução de juros e o aumento do valor máximo de subsídio. A medida foi comemorada no setor imobiliário como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

O programa continua contando com uma divisão em 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% a 8,16%, 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\$ 350 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	1,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,631
Campo Verde	2,86	2,30	1,92	2,13	2,30	1,93	1,54	1,31	1,26	1,30	4,11	22,975
Terras da Estância	3,09	8,02	6,48	6,46	6,63	6,87	7,07	7,32	7,61	7,85	26,27	93,676
Dona Amélia	-6,26	-0,11	-3,58	-6,15	22,71	17,94	3,54	1,83	0,50	0,00	0,00	30,419
Golden Boituva	-6,11	2,98	11,53	2,58	0,92	0,44	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	12,352
Jardins de Tarsila	-5,70	-2,90	-13,30	11,56	12,52	22,92	1,77	0,00	0,00	0,00	0,00	26,882
Descampado	-7,83	-0,12	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,657
Damha Fit Uberaba	4,87	-5,99	-3,65	-6,59	5,79	9,08	9,79	10,28	10,80	11,40	82,25	128,027
Luares (6 Projetos)	15,27	14,44	8,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,605
Lauro de Freitas	-3,07	4,15	5,66	1,44	0,59	0,36	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	9,153
Luar de Rio Largo	-4,02	-4,04	2,27	2,42	2,55	2,71	2,86	3,03	3,19	3,35	3,01	17,338
Luar do Parque	-13,62	18,38	5,75	7,40	2,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,019
Av Corifeu (Butantã)	-4,17	-2,69	-12,30	11,81	15,44	15,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,314
Vilas do Rio	-6,11	-2,24	1,66	2,18	2,33	2,47	2,65	2,83	3,03	3,20	19,68	31,667
Barena	-1,05	-5,07	8,56	3,37	0,43	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,269
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	-0,17	-4,25	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,771
Luar do Arraial	-8,21	11,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,278
Vila Carmosina	-1,74	-1,46	-1,45	-5,88	-24,92	-16,14	23,93	22,90	26,90	40,50	6,43	69,067
Luar das Oliveiras	-0,95	-4,44	-4,53	16,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,425
Reserva da Ilha	-14,25	-13,72	-5,05	24,21	10,04	9,64	9,52	7,45	3,42	0,32	0,00	31,577
Adélia Chohfi	-6,30	-0,21	-7,91	6,95	10,60	4,80	0,78	0,41	0,03	0,00	0,00	9,143
Paes de Barros	-4,67	-0,21	-1,45	-11,85	-9,42	37,40	7,62	0,00	0,00	0,00	0,00	17,406
Vila Sônia	0,00	-6,78	-4,67	-10,50	2,62	33,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,518
Consórcio Cortel SP	-95,85	4,00	27,11	27,99	35,64	37,30	38,77	38,77	38,77	38,77	68,27	259,526
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	-26,82	14,23	24,76	16,25	0,00	0,00	0,00	0,00	28,430
Mérito Realty	-3,15	54,68	-5,26	-7,84	-34,74	-31,95	-29,16	-24,72	-5,26	-5,26	-5,26	-97,942

Total Fluxo Ativos	-133,63	71,65	-10,64	78,15	129,33	195,84	97,95	71,63	90,23	101,43	204,76	896,70
Investimentos	-415,70	-50,14	-90,47	-75,63	-69,08	-48,09	-29,16	-24,72	-5,26	-5,26	-5,26	-818,78
Recebimentos	282,07	121,79	79,83	153,78	198,41	243,93	127,12	96,35	95,49	106,69	210,02	1.715,48

Fluxo Fundo	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	67,55	81,27	6,45	13,14	68,25	190,33	219,81	229,16	257,83	300,13	0,00
Fluxo dos Ativos	-133,63	71,65	-10,64	78,15	129,33	195,84	97,95	71,63	90,23	101,43	204,76	896,70
Receitas do Fundo	36,51	3,16	2,28	0,00	1,45	3,78	10,26	17,42	19,25	22,16	21,89	138,16
Despesas do Fundo	-71,38	-10,48	-10,97	-14,00	-15,15	-15,17	-14,89	-15,06	-15,36	-15,18	-19,71	-217,34
Integralização Cotas	442,85	4,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447,55
Fluxo aos Cotistas	-206,80	-55,30	-55,49	-57,46	-60,53	-62,37	-63,84	-64,64	-65,44	-66,11	-507,07	-1.265,06
Saldo Caixa - Final	67,55	81,27	6,45	13,14	68,25	190,33	219,81	229,16	257,83	300,13	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	13,22	13,76	14,46	14,88	15,24	15,42	15,60	15,77	119,49	376,68

# 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	3,6%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	92%	17,3%	22,975
Urbanização	Terras da Estância	14,2%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	19,6%	93,676
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,8%	7,631
Urbanização	Luar de Lagarto	0,3%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Estância	0,4%	Estância – SE	Concluído	100%	89%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Camaçari	0,7%	Camaçari – BA	Concluído	100%	94%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,0%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	95%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Canaã	0,4%	Caruarú – PE	Concluído	100%	86%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar do Campestre	0,4%	Patos – PB	Concluído	100%	96%	21,2% <sup>1</sup>	38,605 <sup>1</sup>
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	0,7%	Recife – PE	Concluído	100%	85%	20,7%	3,278
Urbanização	Luar de Rio Largo	6,6%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	100%	22,5%	17,338
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,0%	Boituva – SP	Obras	67%	76%	14,0%	12,352
Incorporação Residencial	Luar do Parque	7,0%	Recife – PE	Obras	45%	68%	35,0%	20,019
Urbanização	Vilas do Rio	3,6%	Campinas – SP	Obras	71%	49%	24,3%	31,667
Urbanização	Reserva da Ilha	1,8%	Sertaneja – PR	Obras	13%	3%	19,6%	31,577
Urbanização	Damha Fit I	4,7%	Uberaba – MG	Obras	51%	100%	31,1%	27,158
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	5,0%	Recife – PE	Obras	19%	0%	26,3%	6,425
Incorporação Residencial	Barena	0,5%	São Paulo – SP	Obras	17%	39%	48,4%	6,269
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	0,9%	Campinas – SP	Obras	4%	0%	19,8%	26,882
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,5%	São Paulo – SP	Obras	5%	43%	30,6%	9,153
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	2,2%	São Paulo – SP	Obras	1%	0%	28,7%	23,314
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	6,0%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	19,1%	30,419
Incorporação Residencial	Descampado	3,0%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	18,9%	28,657
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,9%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	20,4%	11,745
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	1,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	24,1%	69,067
Incorporação Residencial	Jabaquara	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	20,3%	9,771
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	1,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,3%	9,143
Incorporação Residencial	Paes de Barros	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,5%	17,406
Incorporação Residencial	Vila Sônia	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,8%	14,518
Urbanização	Damha Fit II	- <sup>2</sup>	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	37,2%	102,074
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	23,8%	São Paulo – SP	-	-	-	27,6%	259,526

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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\$ 55.200.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 7.477 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 m²	
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\$ 54.900.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 161.278 m²	
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 m²	
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 m²	
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 m²	

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\$ 28.326.677,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 3.806 m²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O Luar do Arraial tem uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está concluído e em fase final de vendas.



## Avenida Corifeu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 89.588.757,00	Estágio: Obras
Área vendável: 12.177 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O projeto conta unidades residenciais, não residenciais e comerciais, totalizando 297 unidades.



## 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 m²	

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, foi lançado e suas obras já foram iniciadas.

# 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 m²	

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 m²	

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 m²	

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 m²	

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 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O projeto prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com 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 m²	

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 m²	

Empreendimento de médio padrão 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.



## Luar das Oliveiras

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$27.086.425,00	Estágio: Obras
Área vendável: 4.288 m²	

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.



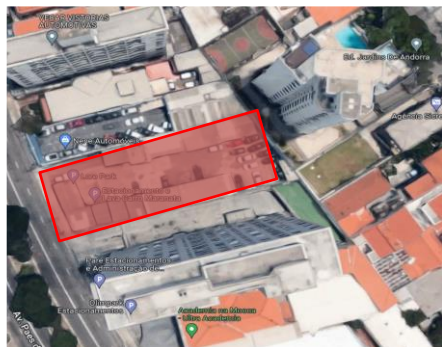
# Detalhamento dos Ativos



## Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 118.170.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 18.000 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: 4.520 m²	

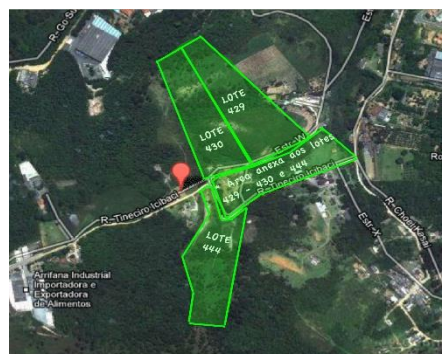
O projeto de médio padrão está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 139 unidades residenciais.



## Jabaquara

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 45.000.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.089 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 195 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 m²	

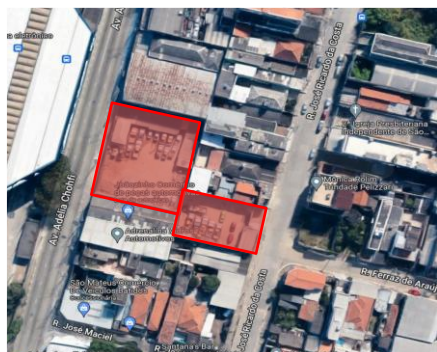
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.



## Descampado

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 83.160.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 59.860 m²	

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: 9.953 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 268 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 m²	

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

VGv: 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



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

## Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com