

# MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

3T2023

## Destaques

- ✓ Aquisição de terreno em São José dos Campos e obtenção do Alvará de Aprovação e Registro de Incorporação do Jabaquara. ([página 2](#)).
- ✓ Rendimentos para 3T2023 ([página 4](#))
- ✓ Nova seção com informações de Landbank, Carteira de Recebíveis, Estoque e Obras (a partir da [página 7](#))

## Comentário do Gestor

O trimestre encerrado em setembro trouxe os primeiros cortes na Selic desde agosto de 2020. Após dois cortes sucessivos de meio ponto percentual cada, a taxa encerrou o trimestre no patamar de 12,75% ao ano – o menor dos últimos dezesseis meses. Esta redução representa ainda um pequeno passo de um processo de médio a longo prazo, mas a tendência de queda já cria um cenário mais favorável para o mercado imobiliário.

Quanto aos nossos ativos em carteira, o principal destaque ficou por conta do empreendimento localizado no bairro do **Jabaquara**, em São Paulo/SP, que nestes três meses obteve tanto o Alvará de Execução quanto o Registro de Incorporação. Com isto, já se pode iniciar as obras e começar a comercializar as unidades do projeto, que contará com 193 apartamentos enquadrados para financiamento pelo programa MCMV. O lançamento deve ocorrer já nos próximos meses.

Por fim, em agosto, foi firmado também contrato para aquisição de um terreno de quase 200 mil m<sup>2</sup> localizado em São José dos Campos, em São Paulo/SP. O projeto, que já está em processo de aprovação, prevê a implantação de um loteamento aberto com 305 lotes e um VGV de aproximadamente R\$ 45 milhões. Após concluído o processo de diligência da aquisição, o investimento será concretizado através de uma série de parcelas em dinheiro vinculadas às etapas de aprovação do projeto.

## Principais Destaques

Rendimento (2023)  
R\$ 9,84

Número de Cotistas  
29.954

Rentabilidade 2023  
9,79%

Rentabilidade 12M  
13,32%

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

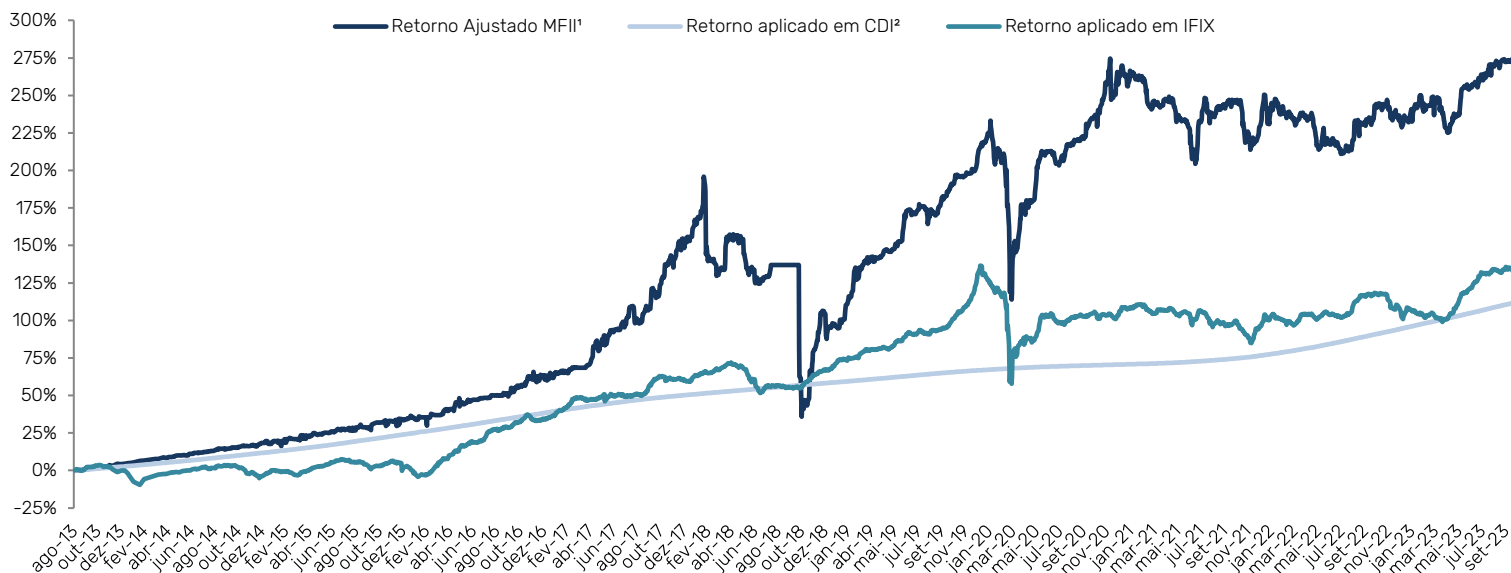
	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (RS/cota) <sup>1</sup>	1,11	1,11	1,12	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	9,84	13,18	39,58	131,67
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	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.

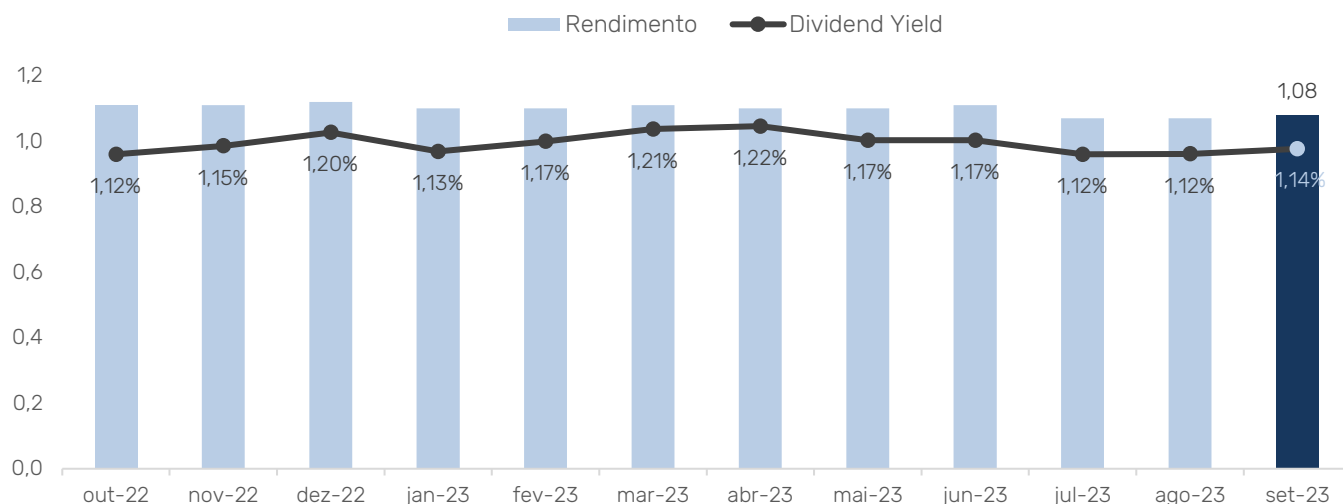
Tabela de retorno total	set/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 <sup>5</sup>	0,08%	12,19%	12,48%	12,95%	274,03%
IFIX <sup>4</sup>	0,20%	12,28%	7,64%	15,18%	134,13%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,83%	8,38%	11,32%	24,63%	111,85%

<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%

## Dividend Yield Mensal



# Demonstrativos

## Regime Caixa

Resultado MFII*	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>1. Total de Receitas</b>	<b>17.575.410</b>	<b>13.734.218</b>	<b>12.005.324</b>	<b>20.632.466</b>
1.1 Ativos Imobiliários	16.926.453	6.939.647	10.792.612	20.599.979
1.2 Aplicações Financeiras	648.957	6.794.571	1.212.712	32.487
<b>2. Total de Despesas</b>	<b>-2.008.030</b>	<b>-1.871.527</b>	<b>-3.125.099</b>	<b>-1.906.779</b>
2.1 Taxa de Administração	-1.995.310	-1.926.221	-1.902.889	-1.888.661
2.2 Taxa de Performance <sup>1</sup>	-	-	-1.208.411	-
2.4 Taxas e Impostos	-1.248	-1.930	-13.360	-47.488
2.5 Outras Despesas <sup>2</sup>	-11.472	56.624	-439	29.371
<b>3. Resultado - Caixa</b>	<b>15.567.380</b>	<b>11.862.691</b>	<b>8.880.226</b>	<b>18.725.688</b>
<b>4. Rendimento Total</b>	<b>13.564.341</b>	<b>13.850.646</b>	<b>13.858.658</b>	<b>13.718.658</b>
<b>4.1 Rendimento/Cota</b>	<b>3,29</b>	<b>3,34</b>	<b>3,34</b>	<b>3,22</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.

### 4º Trimestre 2023

Os dividendos divulgados no 4T23 totalizaram o valor de R\$ 3,23 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,07	31/10/2023	16/11/2023
<b>3,23</b>	<b>1,08</b>	30/11/2023
<b>1,08</b>	28/12/2023	15/01/2024

# Destaques do Trimestre

## JULHO

Tivemos o deferimento do Alvará de Execução 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 e oferecerá 193 apartamentos enquadrados para financiamento pelo Minha Casa Minha Vida (MCMV).

## AGOSTO

O Fundo assinou contrato para aquisição de um terreno de 197.596,53 m<sup>2</sup> localizado em São José dos Campos, estado de São Paulo. O projeto pretendido para a área já está em processo de aprovação com os órgão competentes, e prevê o desenvolvimento de um loteamento aberto com 305 lotes e um Valor Geral de Vendas esperado de aproximadamente R\$ 45 milhões. A aquisição será feita através de uma série de parcelas em dinheiro vinculadas às etapas de aprovação do projeto, com o pagamento da primeira ocorrendo ao final do processo de *due dilligence*, que já está em andamento.

Também em agosto, tivemos uma aceleração nas vendas do empreendimento **Golden Boituva**, que no momento está vendendo as casas da quinta etapa de um total de seis. As últimas unidades desta etapa devem ser vendidas nos próximos meses.

## SETEMBRO

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.

# Carteira MFII

## Resumo

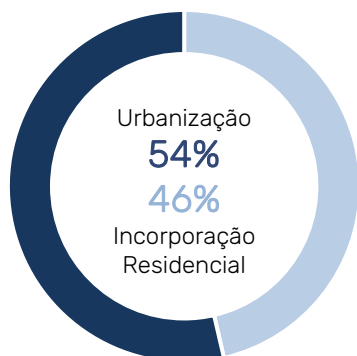
A carteira do MFII possui ativos em oito estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

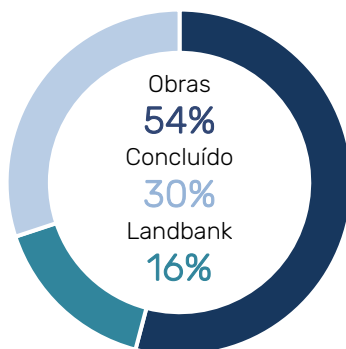


- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m<sup>2</sup> executados
- ✓ Mais de 950 mil m<sup>2</sup> serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 31 ativos formam a carteira atual do fundo
  - ✓ 11 concluídos
  - ✓ 10 em obras
  - ✓ 9 em pré-lançamento
  - ✓ SPE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

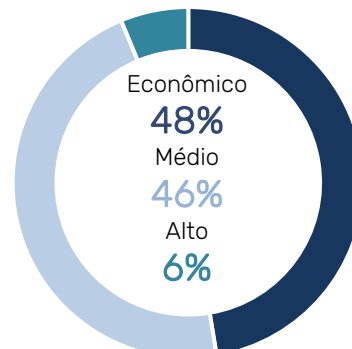
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



# Landbank

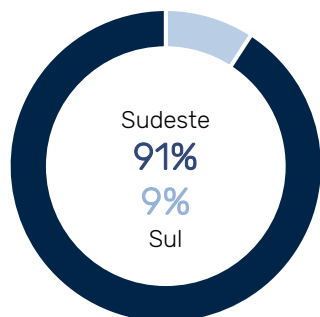
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

**R\$ 815,8 milhões** de VGV Não Lançado

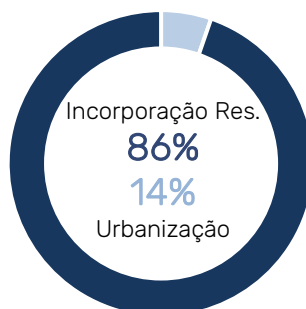
**3.698** de unidades previstas

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

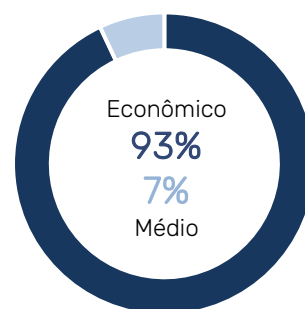
VGV Por Região



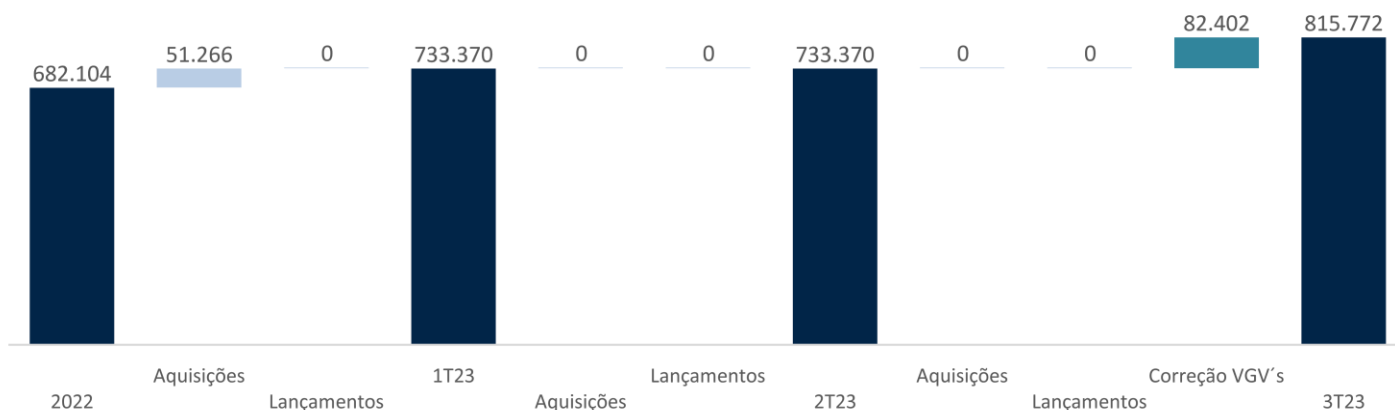
VGV Por Tipo de Empreendimento



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.

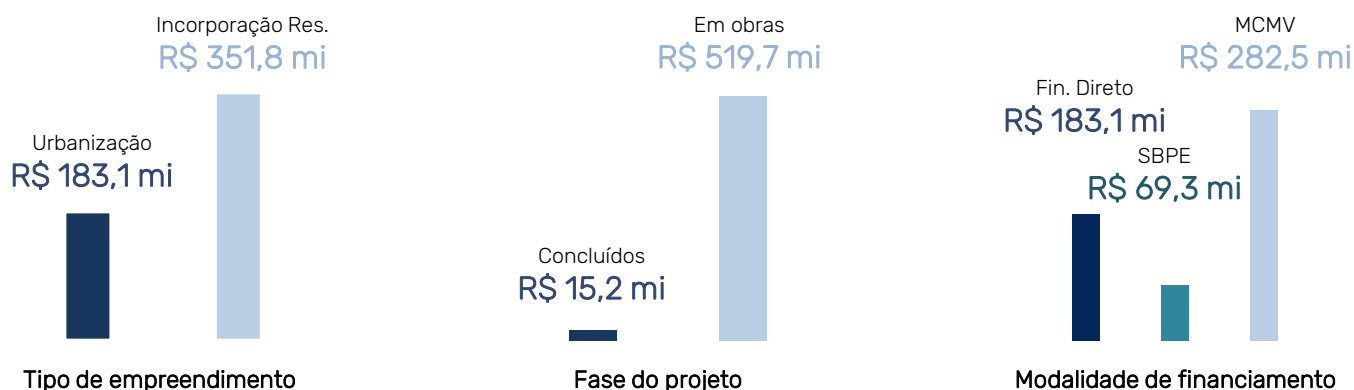
**R\$ 350,9 milhões**<sup>1</sup> a receber de contratos de venda ativos



# 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\$ 534,9 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.

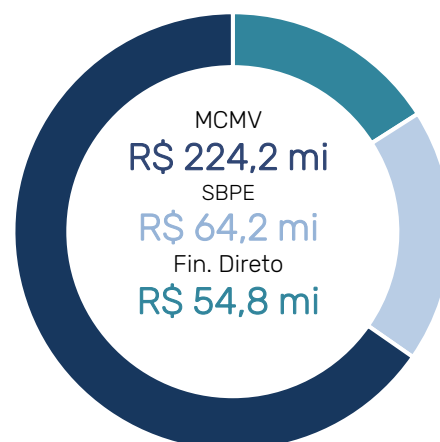
**R\$ 343,2 milhões** <sup>1</sup> de custo de obras em andamento



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:

## 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)

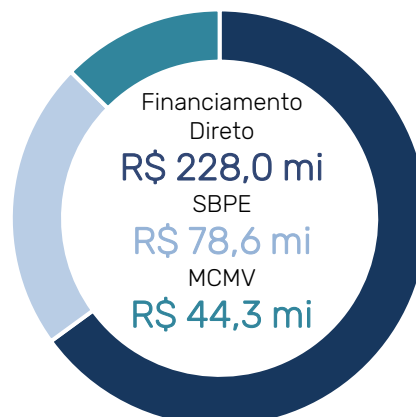
O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento oferecida pelos bancos, com recursos provenientes da poupança. As solicitações de financiamento podem ser feitas em qualquer banco e as condições oferecidas variam de acordo com o rating de crédito do mutuário.

Atualmente o fundo possui **6** empreendimentos nesta modalidade.

## Financiamento direto com a incorporadora/loteadora

Nessa modalidade, as vendas são feitas a prazo direto com a incorporadora/loteadora. No momento, contamos com **13** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 20.

Carteira de Recebíveis MFII –  
por tipo de empreendimento



# 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	1,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,629
Campo Verde	2,86	2,25	1,77	2,00	2,15	1,81	1,42	1,18	1,12	1,14	3,68	21,384
Terras da Estância	3,09	8,55	5,89	5,89	6,00	6,06	6,04	6,05	6,14	6,22	20,40	80,318
Dona Amélia	-6,26	-0,16	2,25	0,00	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,680
Golden Boituva	-6,11	-0,69	2,54	4,58	5,32	2,69	3,16	0,00	0,00	0,00	0,00	11,488
Jardins de Tarsila	-5,70	-3,88	-4,38	6,21	6,20	9,06	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-7,83	-0,18	-0,50	5,96	6,61	11,43	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16,794
Damha Fit Uberaba	4,87	-4,56	1,25	0,72	4,59	7,76	10,24	9,34	8,41	8,59	33,07	84,278
Luares (6 Projetos)	15,27	14,68	8,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,718
Lauro de Freitas	-3,07	3,34	7,85	0,53	0,89	0,62	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	10,300
Luar de Rio Largo	-4,02	-3,58	2,23	2,38	2,51	2,67	2,82	2,97	3,14	3,30	3,14	17,544
Luar do Parque	-13,62	15,69	16,86	6,74	0,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26,439
Av Corifeu (Butantã)	-4,17	-1,50	-0,81	7,56	14,63	10,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26,362
Vilas do Rio	-6,11	-2,31	1,18	2,22	2,35	2,43	2,53	2,63	2,76	2,86	17,10	27,629
Barena	-1,05	-3,82	3,60	7,07	0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,089
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-5,10	-0,47	-0,05	1,47	3,47	9,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,751
Luar do Arraial	-8,21	3,57	9,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,452
Vila Carmosina	-1,74	-0,02	-2,74	-1,34	-17,91	7,87	0,00	0,84	2,92	50,66	0,00	38,547
Luar das Oliveiras	-0,95	-3,15	-0,74	1,95	7,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,941
Reserva da Ilha	-14,25	-7,17	-5,31	10,96	16,04	9,88	9,64	9,30	6,53	2,28	0,00	37,901
Adélia Chohfi	-6,30	-0,27	1,31	0,49	1,99	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,339
Paes de Barros	-4,67	-0,26	-1,44	-5,00	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,491
Vila Sônia	0,00	-6,87	-0,51	-3,78	3,08	16,14	2,63	0,00	0,00	0,00	0,00	10,703
Consórcio Cortel SP	-95,85	0,44	16,75	18,45	23,54	25,43	29,21	30,42	30,19	30,63	304,45	413,648
Em fechamento	0,00	-1,18	-2,78	-9,35	-12,13	-1,63	6,01	16,39	5,34	5,34	33,98	40,017
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	-5,62	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-61,847

Total Fluxo Ativos	-133,63	4,20	56,19	51,62	75,38	180,33	88,48	74,84	66,17	110,96	409,93	984,47
Investimentos	-415,70	-45,67	-25,15	-33,57	-35,93	-7,53	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-5,90	-593,05
Recebimentos	282,07	49,87	81,35	85,19	111,31	187,86	94,38	80,74	72,07	116,86	415,83	1.577,52

Fluxo Fundo	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	67,55	36,40	27,41	8,78	7,78	107,53	114,96	114,94	105,36	140,47	0,00
Fluxo dos Ativos	-133,63	4,20	56,19	51,62	75,38	180,33	88,48	74,84	66,17	110,96	409,93	984,47
Receitas do Fundo	36,51	3,24	1,84	0,32	0,10	0,05	1,52	9,47	9,45	9,92	10,16	82,58
Despesas do Fundo	-71,38	-9,40	-8,68	-11,02	-11,44	-12,33	-12,59	-12,75	-13,18	-12,95	-19,23	-194,95
Integralização Cotas	442,85	26,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	468,89
Fluxo aos Cotistas	-206,80	-55,22	-58,35	-59,54	-65,03	-68,31	-69,99	-71,58	-72,02	-72,82	-541,33	-1.340,99
Saldo Caixa - Final	67,55	36,40	27,41	8,78	7,78	107,53	114,96	114,94	105,36	140,47	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	125,60	13,06	13,20	13,50	14,78	15,48	15,84	16,20	16,27	16,48	120,90	381,31

# 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%	Iracemópolis – SP	Concluído	100%	92%	16,8%	21.384
Urbanização	Terras da Estância	13,0%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	18,7%	80.318
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,7%	7.629
Urbanização	Luar de Lagarto	0,2%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Estância	0,3%	Estância – SE	Concluído	100%	87%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Camaçari	0,5%	Camaçari – BA	Concluído	100%	93%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,3%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	94%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar de Canaã	0,3%	Caruarú – PE	Concluído	100%	84%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Urbanização	Luar do Campestre	0,5%	Patos – PB	Concluído	100%	96%	21,3% <sup>1</sup>	38.718 <sup>1</sup>
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	3,1%	Recife – PE	Concluído	100%	86%	22,3%	4.452
Urbanização	Luar de Rio Largo	6,5%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	23,2%	17.544
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,0%	Boituva – SP	Obras	69%	79%	10,8%	11.488
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,4%	Recife – PE	Obras	44%	70%	42,8%	26.439
Urbanização	Vilas do Rio	2,2%	Campinas – SP	Obras	71%	44%	22,5%	27.629
Urbanização	Reserva da Ilha	5,1%	Sertaneja – PR	Obras	22%	3%	22,5%	37.901
Urbanização	Damha Fit I	6,8%	Uberaba – MG	Obras	71%	99%	32,7%	28.291
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,8%	Recife – PE	Obras	34%	26%	32,2%	4.941
Incorporação Residencial	Barena	1,3%	São Paulo – SP	Obras	25%	44%	43,0%	6.089
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,7%	Campinas – SP	Obras	5%	0%	17,0%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,9%	São Paulo – SP	Obras	14%	50%	31,3%	10.300
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,9%	São Paulo – SP	Obras	1%	4%	41,9%	26.362
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	20.680
Incorporação Residencial	Descampado	1,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,3%	16.794
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,4%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	21,3%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,5%	38.547
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,5%	8.751
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,8%	9.339
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	22,2%	12.491
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,1%	10.703
Urbanização	Damha Fit II	0,0%	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	60,5%	57.192
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	22,2%	São Paulo – SP	-	-	-	25,3%	413.648

<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 m <sup>2</sup>	

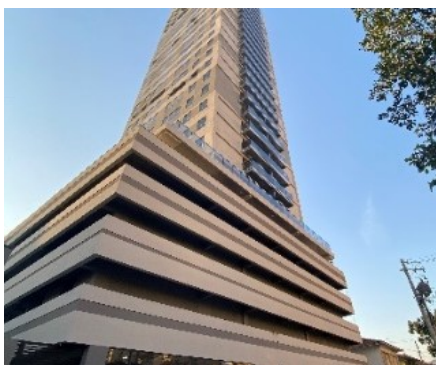
Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Iracemápolis, estado de São Paulo. O Residencial Campo Verde é composto por 382 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 10 quadras.



## 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 m <sup>2</sup>	

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 m <sup>2</sup>	

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 m <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 m <sup>2</sup>	

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\$ 89.588.757,00	Estágio: Obras
Área vendável: 12.177 m <sup>2</sup>	

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 <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.

# 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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <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.



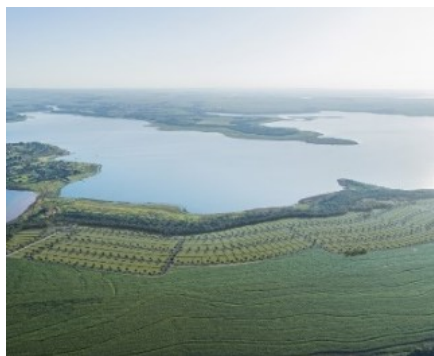
# Detalhamento dos Ativos



## 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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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 <sup>2</sup>	

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\$ 120.510.000,00	Estágio: Obras
Área vendável: 23.760,71 m <sup>2</sup>	

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\$ 66.712.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 6.762 m <sup>2</sup>	

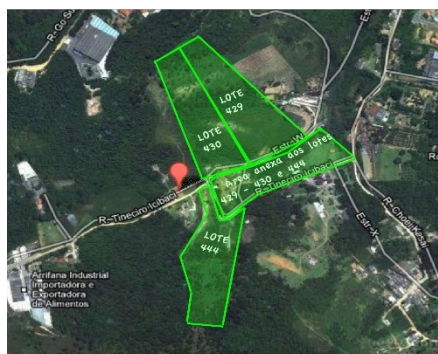
O projeto de médio padrão está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 167 unidades residenciais.



## Jabaquara

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 50.586.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.600 m <sup>2</sup>	

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\$ 178.512.444,00	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\$ 143.126.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 50.087 m <sup>2</sup>	

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\$ 88.200.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m <sup>2</sup>	

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\$ 60.085.600,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 10.184 m <sup>2</sup>	

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.

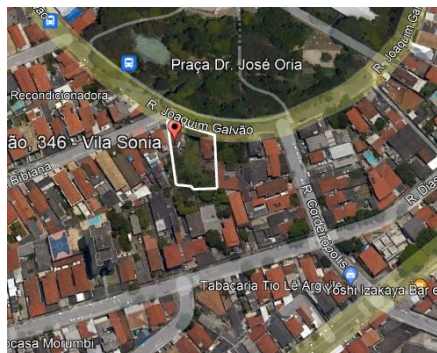


## Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 74.925.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 20.250 m <sup>2</sup>	

Projeto de padrão econômico na cidade de Ponta Grossa, no estado da Paraná. O estudo de implantação prevê a implantação de 450 unidades residenciais.

# Detalhamento dos Ativos



## Vila Sônia

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VG: R\$ 54.212.564,00	Estágio: Landbank
Área vendável: a definir	

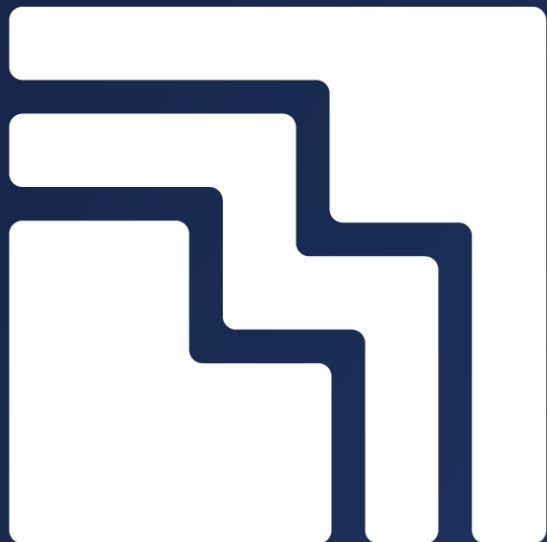
Área de 1.226,80 m<sup>2</sup> na Vila Sônia, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 155 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 51 milhões.



## 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 I FII -  
MFIII1

## Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

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