

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII – MFII11

Fevereiro 2024

Destaques

- ✓ Cronograma da 9ª Emissão de Cotas do Fundo ([página 3](#))
- ✓ Link para solicitação do Informe de Rendimentos via Portal do Investidor ([página 3](#))
- ✓ Assinatura de contrato para aquisição de novo terreno em São Paulo/SP (a partir da [página 2](#))

Comentário do Gestor

Em fevereiro, o Fundo assinou contrato para aquisição de uma área de 1.208 m² no bairro Cidade Patriarca, em São Paulo/SP. Com uma previsão de 180 apartamentos e um VGV de aproximadamente R\$ 43,6 milhões, este terreno será usado para o desenvolvimento de mais um projeto incorporado pela Mérito Realty através da marca **Livus**, e financiado pelo programa MCMV.

Também neste mês, foram obtidos os Registros de Incorporação para os projetos da Rua **Paes de Barros** e da Avenida **Adélia Chohfi**, ambos em São Paulo/SP. Agora, os apartamentos destes projetos já podem ser comercializados, e tanto o lançamento quanto o início das obras devem ocorrer em breve. Ambos os projetos também serão lançados sob a marca **Livus**.

A **Livus** é a marca dos empreendimentos de padrão econômico e médio desenvolvidos pela Mérito Realty. No mês passado, divulgamos um vídeo com imagens das obras em andamento do Fundo. O vídeo pode ser acessado neste [link](#).

Os dividendos divulgados no 1T24 totalizaram o valor de R\$ 3,62 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,62	1,20	31/01/2024	16/02/2024
	1,21	29/02/2024	14/03/2024
	1,21	28/03/2023	12/04/2024

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,21

Número de Cotistas
30.609

Rentabilidade Mês
1,16%

Rentabilidade 2024
2,33%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 492.411.926,92

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 111,23

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

9ª Emissão de Cotas

A 9ª Emissão de Cotas foi aprovada em AGE com um Volume Total de R\$ 161.200.000,00. Mais detalhes podem ser encontrados no [Anúncio de Início](#) do dia 28/02/2024.

Abaixo, ressaltamos o cronograma da oferta:

	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1	Convocação da Assembleia Geral Extraordinária	09/fev/24
2	Data da Assembleia de Cotistas e divulgação da Ata	26/fev/24
3	Divulgação do Comunicado do Início da Oferta	28/fev/24
4	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	04/mar/24
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	07/mar/24
6	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	19/mar/24
7	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	20/mar/24
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	21/mar/24
9	Início do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional	22/mar/24
10	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	27/mar/24
11	Final do Período do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	28/mar/24
12	Liquidação do Período de Sobras e Montante Adicional	04/abr/24
13	Divulgação do Comunicado do Encerramento de Sobras e Montante Adicional Início da Oferta	05/abr/24
14	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 26/ago/24

Informe de Rendimentos

Gostaríamos de compartilhar que os Informes de Rendimentos dos fundos da Mérito Investimentos já estão disponíveis no [Portal do Investidor](#) da Mérito DTVM.

Rentabilidade

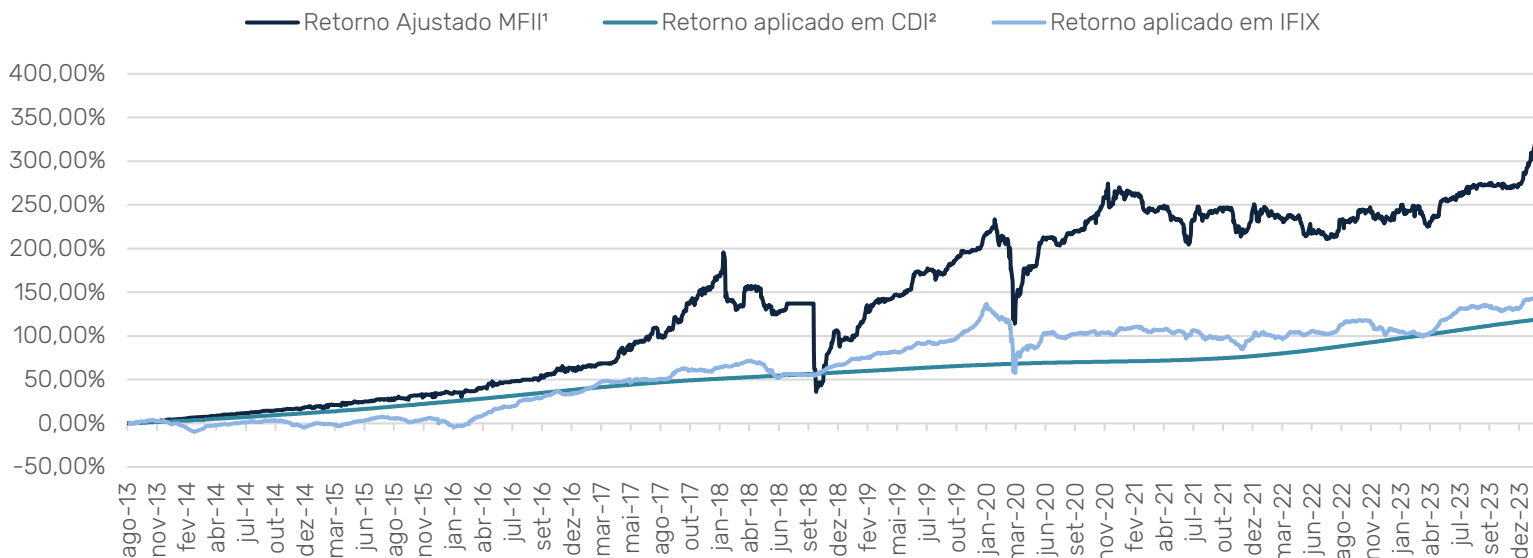
	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	1,20	1,21	2,41	13,28	39,96	137,31
Rentabilidade ²	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,07%	1,04%	1,15%	1,16%	2,33%	13,46%	46,21%	287,89%
% CDI líquido de IR ³	106%	134%	110%	116%	112%	106%	119%	127%	137%	130%	147%	170%	158%	124%	151%	169%

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.

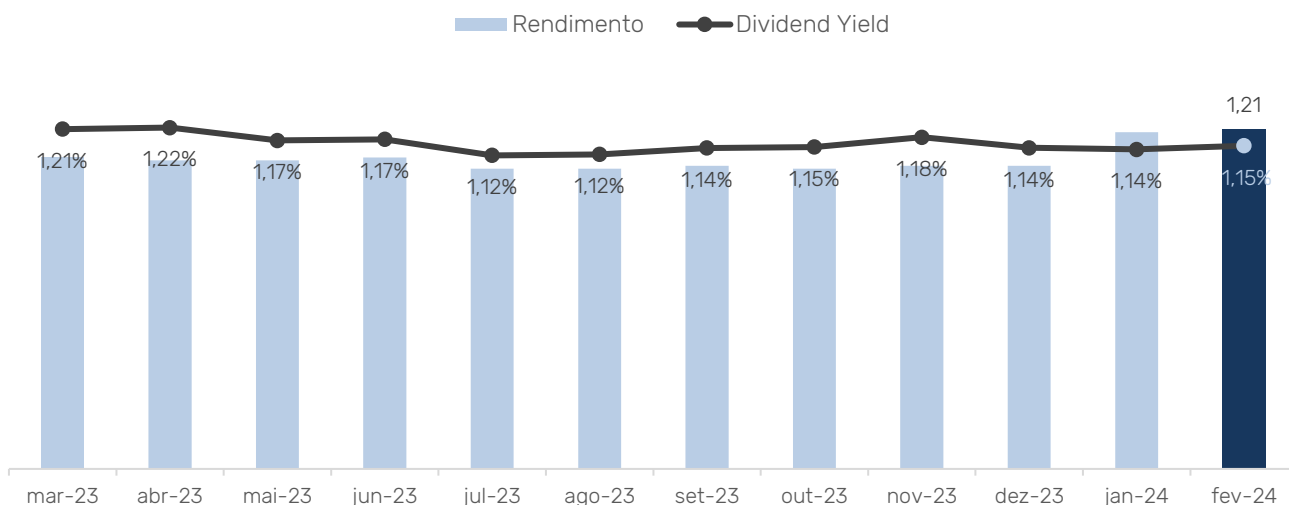
Tabela de retorno total	fev/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-0,29%	11,37%	25,14%	19,55%	331,01%
IFIX ⁴	0,79%	1,47%	19,64%	16,40%	144,36%
CDI líquido de IR ³	0,68%	1,51%	10,73%	28,73%	120,45%

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 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\$)	492,41	28,83	2,83
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	111,23	74,07	27,98
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	105,09	65,00	28,47
P/PV	0,94	0,88	1,02
Ágio/Deságio	-6%	-12%	2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,21	0,40	0,29
Yield Anualizado (12 meses)	12,64%	8,83%	14,05%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 4T23

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

4T2023

Destaques

- ✓ Novas seções “Desempenho Histórico” e “Visão do Cotista” ([página 3](#))
- ✓ Rendimentos para 1T2024 ([página 5](#))
- ✓ Aquisição de terreno em São Paulo/SP e aprovação dos projetos nas Avenidas Paes de Barros e Adélia Chohfi, também em São Paulo. ([página 6](#)).

Comentário do Gestor

O ano de 2023 se encerra com um cenário de maior otimismo não só para a indústria de fundos imobiliários, mas para o mercado imobiliário como um todo. Tanto no âmbito internacional quanto no doméstico, a inflação – principal fonte de preocupação do início do ano – mostra sinais de alívio e os bancos centrais já adotaram posturas mais amenas diante desta mudança. Nos EUA, o Fed mantém os juros por ora mas já sinalizou possíveis cortes para 2024, enquanto no Brasil o ciclo de cortes já se iniciou e deve continuar até o final do ano. Com a redução dos juros e melhora da economia, o benefício para os fundos imobiliários é duplo – tanto como um instrumento de renda variável como um veículo de investimento no mercado imobiliário.

Na carteira do MFII, o trimestre trouxe importantes avanços nos esforços de legalização e aprovação dos nossos projetos. Nos últimos meses, tivemos a emissão do Alvará de Aprovação para os empreendimentos localizados nas Avenidas **Paes de Barros** e **Adélia Chohfi**, ambos em São Paulo/SP, nos bairros da Mooca e São Mateus, respectivamente. Estes ativos, cujos investimentos ocorreram na mesma época, acabam de completar um ano na carteira do Fundo e, portanto, tiveram seus projetos aprovados dentro do cronograma previsto em viabilidade.

Passando para as novidades na carteira, em outubro o Fundo assinou contrato para aquisição de um terreno de 1.500,00 m² no bairro de Americanópolis, em São Paulo/SP. Caso o investimento se concretize após a conclusão das diligências, a área será destinada a mais um projeto MCMV incorporado pela Mérito Realty e comercializado sob a marca **Livus**.

Principais Destaques

Rendimento (2023) R\$ 13,07	Número de Cotistas 30.433	Rentabilidade 2023 13,26%	Rentabilidade 12M 13,26%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 501.857.043,22	Valor Patrimonial por Cota R\$ 113,37	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

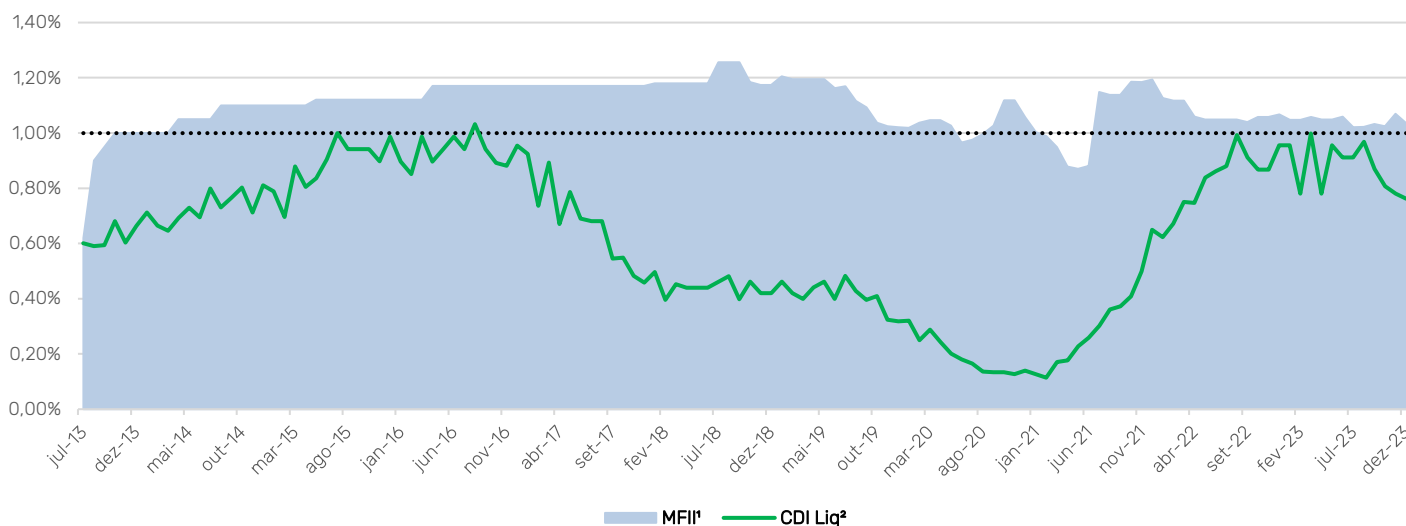
Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

Desempenho Histórico

Desde seu início em 2013, há **mais de 10 anos**, os rendimentos distribuídos para os cotistas do MFII:

Superaram o **CDI** em **100% dos meses** ²

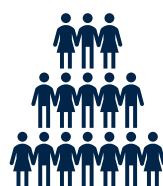


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

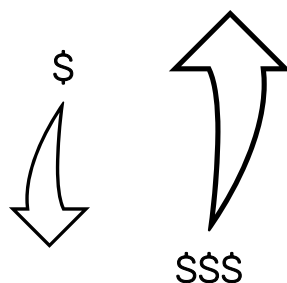
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R\$ 469 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 267 milhões
(R\$ 139/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,06 bilhões
(R\$ 240/cota) ^{1 2}

¹ Considerando o valor de R\$ 100/cota da primeira oferta de cotas do Fundo. ² Estudo de viabilidade completo na página 12.

Rentabilidade

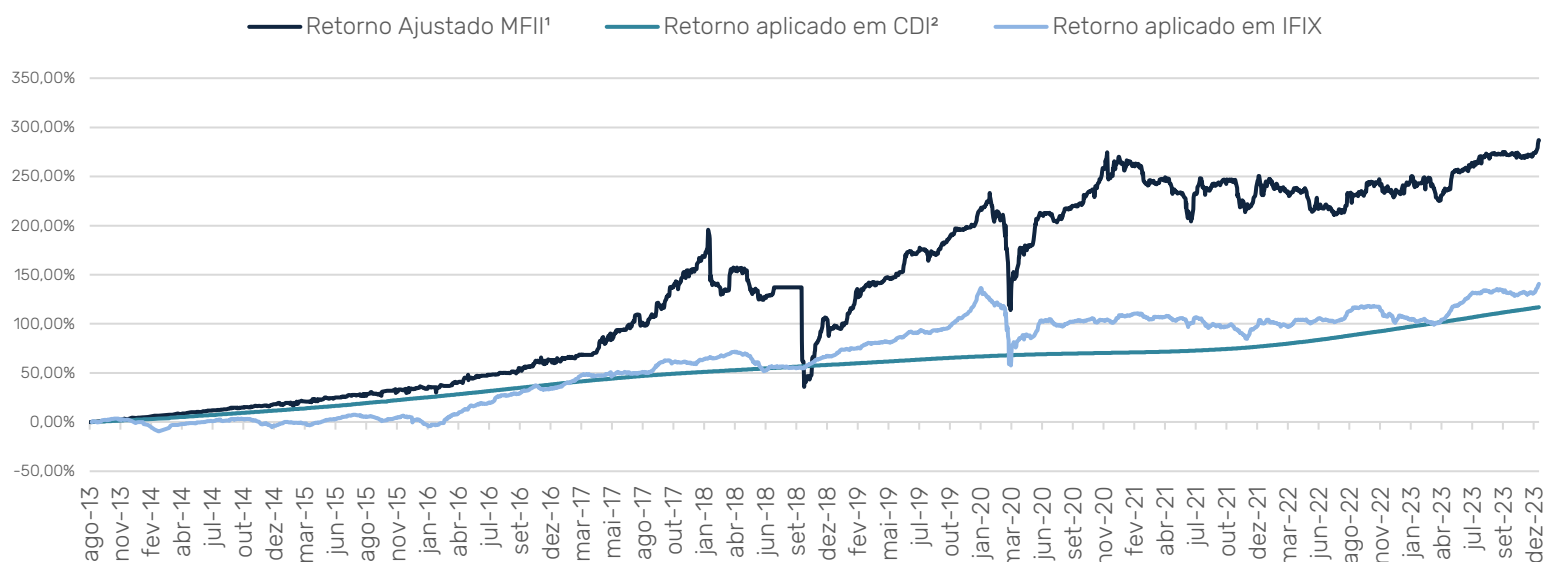
	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	2023	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,11	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	13,07	13,07	39,57	134,90
Rentabilidade ²	1,05%	1,05%	1,06%	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,07%	1,04%	13,26%	13,26%	45,80%	279,21%
% CDI líquido de IR ³	110%	134%	106%	134%	110%	116%	112%	106%	119%	127%	137%	136%	119%	119%	157%	169,23%

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.

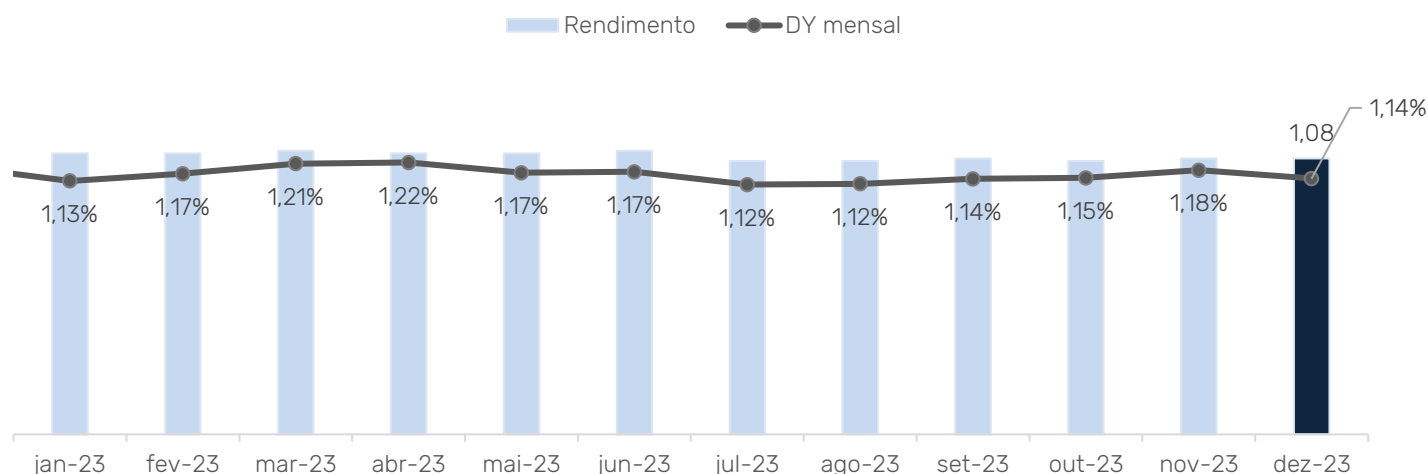
Tabela de retorno total	dez/23	2023	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	4,53%	16,08%	16,08%	4,61%	287,00%
IFIX ⁴	4,25%	15,50%	15,50%	15,37%	140,83%
CDI líquido de IR ³	0,76%	10,99%	10,99%	27,12%	116,95%

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*	4T22	1T23	2T23	3T23
1. Total de Receitas	13.734.218	12.005.324	20.632.466	15.936.737
1.1 Ativos Imobiliários	6.939.647	10.792.612	20.599.979	15.877.236
1.2 Aplicações Financeiras	6.794.571	1.212.712	32.487	59.501
2. Total de Despesas	-1.871.527	-3.125.099	-1.906.779	-2.075.856
2.1 Taxa de Administração	-1.926.221	-1.902.889	-1.888.661	-2.034.428
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-1.208.411	-	-
2.4 Taxas e Impostos	-1.930	-13.360	-47.488	-264
2.5 Outras Despesas ²	56.624	-439	29.371	-41.164
3. Resultado - Caixa	11.862.691	8.880.226	18.725.688	13.860.881
4. Rendimento Total	13.850.646	13.858.658	13.718.658	14.162.968
4.1 Rendimento/Cota	3,34	3,34	3,22	3,23

*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.

1º Trimestre 2024

Os dividendos divulgados no 1T24 totalizaram o valor de R\$ 3,62 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,20	31/01/2024	16/02/2024
3,62	1,21	29/02/2024
1,21	28/03/2024	12/04/2024

Destaques do Trimestre

OUTUBRO

O Fundo assinou contrato para aquisição de mais uma área, localizada na cidade de São Paulo/SP, destinada à implantação de um empreendimento multifamiliar residencial vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, e financiado pelo MCMV. A área, de 1.500,00 m², está localizada na Rua Hermano da Silva, bairro de Americanópolis, e os estudos de implantação realizados no local preveem um potencial de 151 apartamentos e um VGV de aproximadamente R\$ 38 milhões. O terreno será adquirido em dinheiro e pago em duas parcelas – a primeira após a conclusão da *due diligence* e a segunda após a emissão do Alvará de Aprovação pela Prefeitura. O projeto será incorporado pela Mérito Realty e comercializado utilizando a marca **Livus**.

NOVEMBRO

Tivemos o deferimento do Alvará de Aprovação para o projeto localizado na Avenida **Paes de Barros**, bairro da Mooca, São Paulo/SP. A aprovação está dentro do cronograma previsto em nossos estudos de viabilidade realizados no momento do investimento – o ativo acaba de completar um ano na carteira do Fundo.

O projeto, aprovado no âmbito do programa de Habitação de Mercado Popular da Prefeitura de São Paulo, contará com 139 unidades voltadas para o público de média renda, além de 36 unidades não residenciais e uma área vendável comercial no térreo. O Valor Geral de Vendas previsto é de aproximadamente R\$ 67 milhões.

DEZEMBRO

No mês de dezembro, tivemos o deferimento do Alvará de Aprovação para o projeto localizado na Avenida **Adélia Chohfi**, bairro de São Mateus, São Paulo/SP.

O projeto foi aprovado no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo e contará com 268 unidades elegíveis para financiamento através do Minha Casa Minha Vida. O Valor Geral de Vendas previsto é de aproximadamente R\$ 60 milhões.

Carteira MFII

Resumo

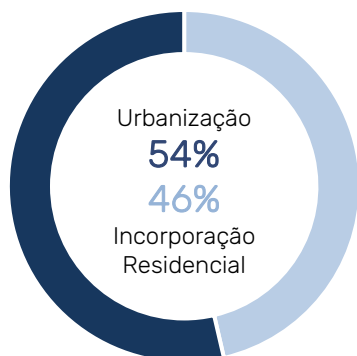
A carteira do MFII possui ativos em oito estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

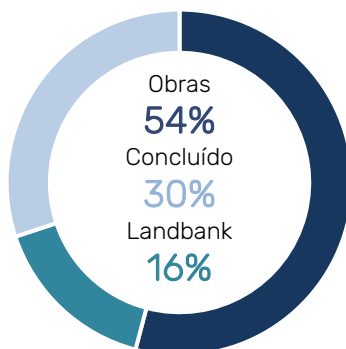


- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 950 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 31 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 11 concluídos
 - ✓ 11 em obras
 - ✓ 8 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

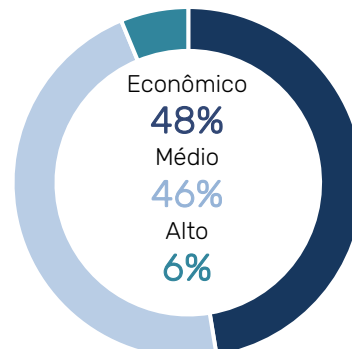
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

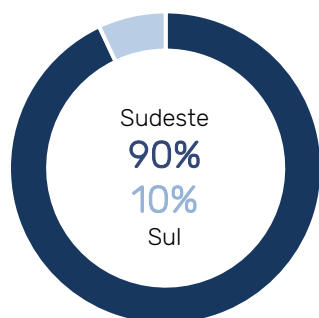
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 765,2 milhões de VGV Não Lançado

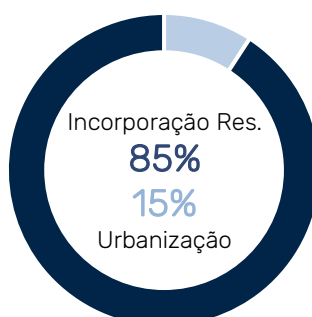
3.503 de unidades previstas

424.031 m² de área vendável

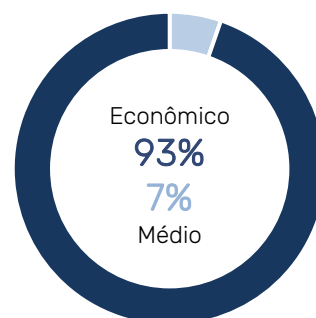
VGV Por Padrão de Empreendimento



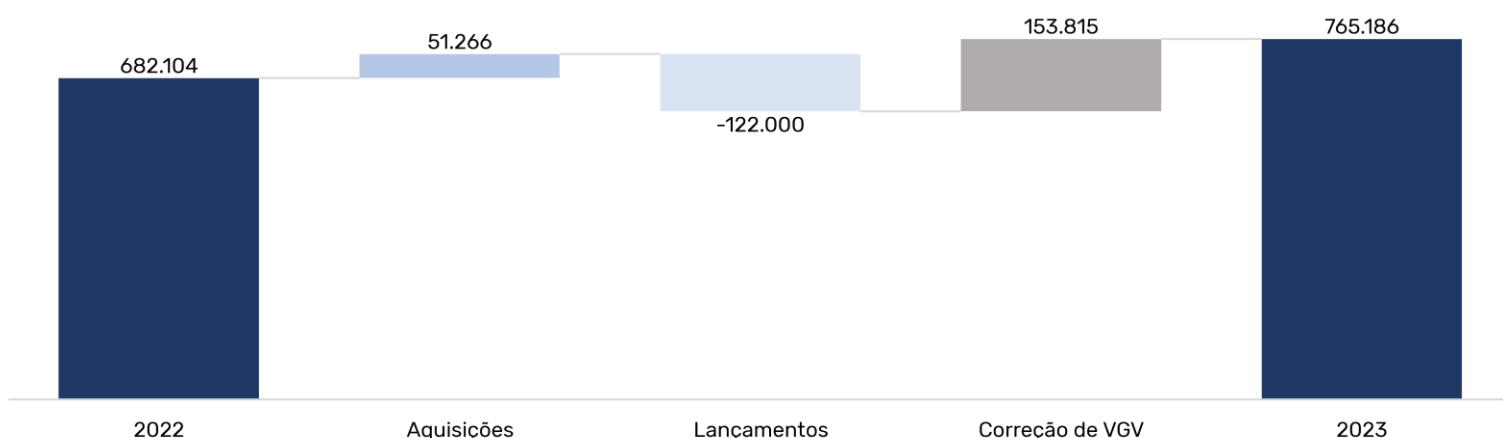
VGV Por Região



VGV Por Tipo de Empreendimento



Evolução do Landbank (R\$ mil)



Carteira de Recebíveis

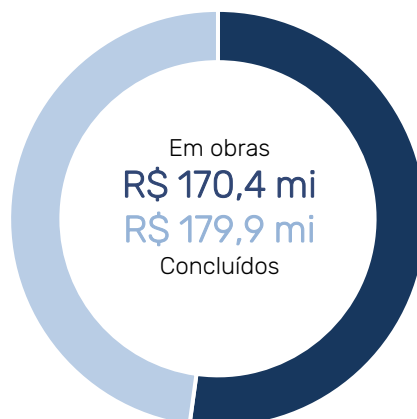
A Carteira de Recebíveis é a soma de todos os valores a receber referentes às vendas dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

R\$ 350,3 milhões¹ a receber de contratos de venda ativos

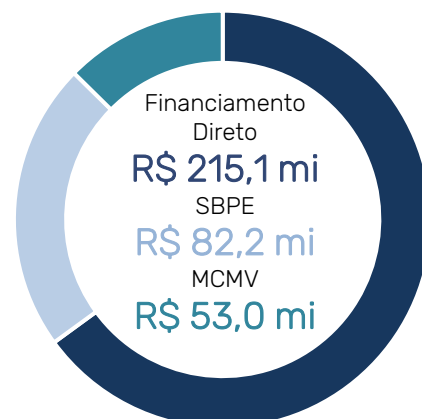
Tipo de empreendimento



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.

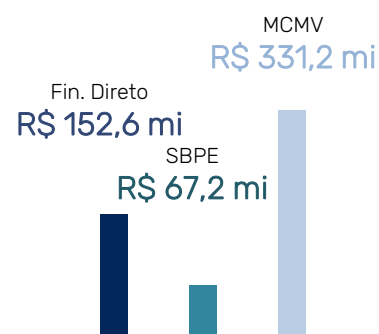
R\$ 551,0 milhões¹ em unidades em estoque (a mercado)



Tipo de empreendimento



Fase do projeto



Modalidade de financiamento

¹ 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.

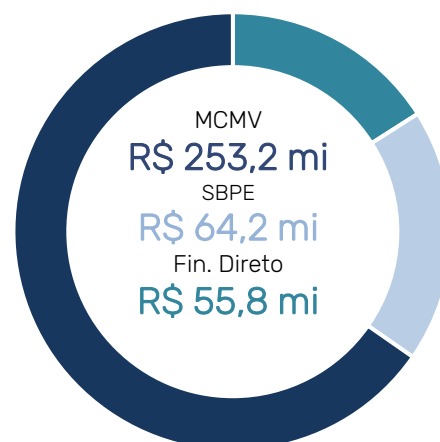
R\$ 373,2 milhões ¹ de custo de obras em andamento



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
 Avenida Corifeu - SP
 Jabaquara - SP

Nordeste

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 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)

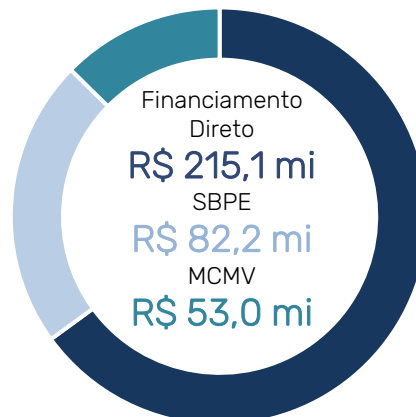
O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é uma linha de financiamento oferecida pelos bancos, com recursos provenientes da poupança. As solicitações de financiamento podem ser feitas em qualquer banco e as condições oferecidas variam de acordo com o rating de crédito do mutuário.

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	-0,07	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,622
Campo Verde	2,86	2,16	1,69	1,91	2,14	1,88	1,48	1,24	1,18	1,22	4,26	22,021
Terras da Estância	3,09	8,82	5,84	5,60	6,02	6,14	6,23	6,27	6,39	6,57	22,18	83,151
Dona Amélia	-6,26	-0,16	2,25	0,00	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,676
Golden Boituva	-6,11	0,34	1,08	4,66	5,84	2,25	3,16	0,00	0,00	0,00	0,00	11,215
Jardins de Tarsila	-5,70	-2,94	-5,33	6,21	6,20	9,06	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-7,83	-0,22	-0,50	5,96	6,61	11,43	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16,752
Damha Fit Uberaba	4,87	-6,27	-0,57	1,74	6,28	7,74	10,22	9,33	8,39	8,58	32,93	83,238
Luares (6 Projetos)	15,27	15,14	8,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,776
Lauro de Freitas	-3,07	-5,75	11,37	6,77	0,79	0,43	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	10,617
Luar de Rio Largo	-4,02	-2,56	1,23	2,35	2,48	2,64	2,78	2,94	3,10	3,25	3,17	17,363
Luar do Parque	-13,62	10,74	21,11	6,79	3,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,437
Av Corifeu (Butantã)	-4,17	-2,00	3,72	8,00	9,66	10,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,869
Vilas do Rio	-6,11	-1,32	-1,28	2,16	2,47	2,55	2,69	2,81	2,94	3,10	19,70	29,717
Barena	-1,05	-4,89	4,53	8,54	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,546
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	-0,72	0,05	1,47	3,47	9,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,605
Luar do Arraial	-8,21	2,40	8,85	3,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,068
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	-3,47	-0,63	10,34	0,07	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,377
Reserva da Ilha	-14,25	-7,86	-4,83	10,96	16,04	9,88	9,64	9,30	6,53	2,28	0,00	37,692
Adélia Chohfi	-6,30	-0,36	1,31	0,49	1,99	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,249
Paes de Barros	-4,67	-0,37	-1,33	-5,00	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,495
Vila Sônia	0,00	-6,94	-0,47	-3,78	3,08	16,14	2,63	0,00	0,00	0,00	0,00	10,674
Consórcio Cortel SP	-95,85	-2,08	17,74	18,17	23,46	25,03	29,08	30,45	30,18	30,54	307,04	413,756
Em fechamento	0,00	-0,06	-5,16	-3,66	-12,60	3,09	16,64	0,00	39,33	0,00	0,00	37,578
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	-8,69	-6,66	-3,69	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-68,823

Total Fluxo Ativos	-133,63	-17,13	61,07	79,49	66,32	183,50	98,54	58,13	99,82	105,37	382,63	984,09
Investimentos	-415,70	-56,74	-29,49	-25,69	-37,17	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-6,66	-604,76
Recebimentos	282,07	39,61	90,56	105,17	103,49	190,16	105,20	64,79	106,48	112,03	389,29	1.588,85

Fluxo Fundo	<2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	67,55	14,94	9,72	18,54	7,56	109,92	125,41	107,75	130,68	160,70	0,00
Fluxo dos Ativos	-133,63	-17,13	61,07	79,49	66,32	183,50	98,54	58,13	99,82	105,37	382,63	984,09
Receitas do Fundo	36,51	2,85	0,25	0,02	0,22	0,38	0,13	8,90	8,45	10,60	10,52	78,83
Despesas do Fundo	-71,38	-9,15	-8,69	-11,68	-13,02	-13,74	-13,72	-14,12	-14,20	-14,14	-19,67	-203,51
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	-57,86	-59,01	-64,50	-67,77	-69,46	-70,56	-71,14	-71,80	-534,18	-1.328,30
Saldo Caixa - Final	67,55	14,94	9,72	18,54	7,56	109,92	125,41	107,75	130,68	160,70	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	13,08	13,38	14,66	15,36	15,72	15,96	16,08	16,24	119,31	378,45

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 4T23

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%	16,9%	22.021
Urbanização	Terras da Estância	13,0%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	18,9%	83.151
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,7%	7.622
Urbanização	Luar de Lagarto	0,2%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Estância	0,3%	Estância – SE	Concluído	100%	87%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Camaçari	0,5%	Camaçari – BA	Concluído	100%	92%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,3%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	98%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar de Canaã	0,3%	Caruarú – PE	Concluído	100%	88%	21,3% ¹	38.776 ¹
Urbanização	Luar do Campestre	0,5%	Patos – PB	Concluído	100%	97%	21,3% ¹	38.776 ¹
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	3,1%	Recife – PE	Concluído	100%	86%	24,6%	6.068
Urbanização	Luar de Rio Largo	6,5%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	23,1%	17.363
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,0%	Boituva – SP	Obras	70%	81%	10,5%	11.215
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,4%	Recife – PE	Obras	50%	72%	43,4%	28.437
Urbanização	Vilas do Rio	2,2%	Campinas – SP	Obras	71%	45%	21,5%	29.717
Urbanização	Reserva da Ilha	5,1%	Sertaneja – PR	Obras	24%	3%	22,3%	37.692
Urbanização	Damha Fit I	6,8%	Uberaba – MG	Obras	90%	99%	30,1%	27.423
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,8%	Recife – PE	Obras	44%	37%	32,3%	5.377
Incorporação Residencial	Barena	1,3%	São Paulo – SP	Obras	34%	49%	51,3%	7.546
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,7%	Campinas – SP	Obras	6%	0%	17,0%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,9%	São Paulo – SP	Obras	23%	52%	27,9%	10.617
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,9%	São Paulo – SP	Obras	1%	6%	44,3%	25.869
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,2%	São Paulo – SP	Obras	1%	7%	19,0%	8.605
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	20.676
Incorporação Residencial	Descampado	1,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,3%	16.752
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	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,5%	9.249
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	22,2%	12.495
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	19,0%	10.674
Urbanização	Damha Fit II	0,0%	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	58,9%	57.019
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	22,2%	São Paulo – SP	-	-	-	25,0%	413.756

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



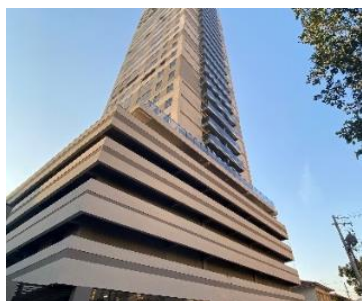
Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGv: R\$ 51.188.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 69.524 m ²	Unidades: 382



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 ²	Unidades: 1.272



MaxHaus Santos

Localização: Santos - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 55.200.000,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 7.477 m ²	Unidades: 96



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 ²	Unidades: 646

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	Unidades: 764



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	Unidades: 869



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	Unidades: 625



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	Unidades: 633

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	Unidades: 1.035



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 ²	Unidades: 66



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 ²	Unidades: 297



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	Unidades: 358

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

Unidades: 644



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

Unidades: 660



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

Unidades: 480



Barena

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 37.125.000,00

Estágio: Obras

Área vendável: 7.012 m²

Unidades: 165

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo – SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

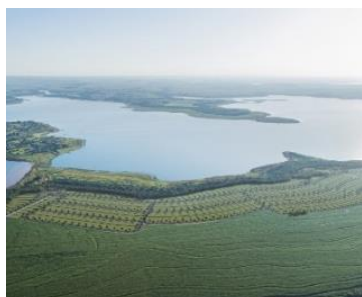
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 42.266.250,00

Estágio: Obras

Área vendável: 8.287,5 m²

Unidades: 195



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

Unidades: 473



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

Unidades: 1.051



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

Unidades: 128

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 m²

Unidades: 515



Paes de Barros

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Médio

Tipo: Incorporação

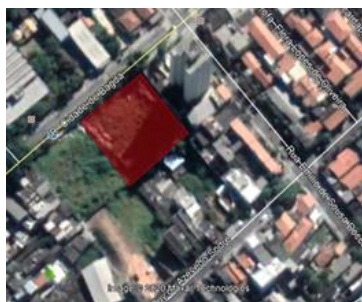
Financiamento: SBPE

VGV: R\$ 66.712.000,00

Estágio: Landbank

Área vendável: 6.762 m²

Unidades: 176



Jabaquara

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

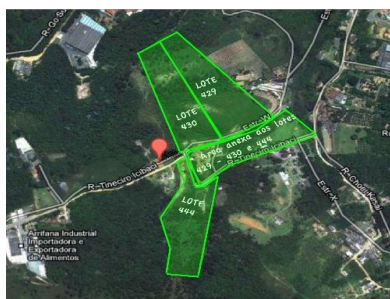
Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 50.586.000,00

Estágio: Landbank

Área vendável: 7.600 m²

Unidades: 193



Vila Carmosina

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 178.512.444,00

Estágio: Landbank

Área vendável: a definir

Unidades: 990

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 m²

Unidades: 687



Descampado

Localização: Campinas - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 88.200.000,00

Estágio: Landbank

Área vendável: 21.800 m²

Unidades: 600



Adelia Chofi

Localização: São Paulo - SP

Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação

Financiamento: MCMV

VGV: R\$ 60.085.600,00

Estágio: Landbank

Área vendável: 10.184 m²

Unidades: 268



Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR

Padrão: Econômico

Tipo: Urbanização

Financiamento: MCMV

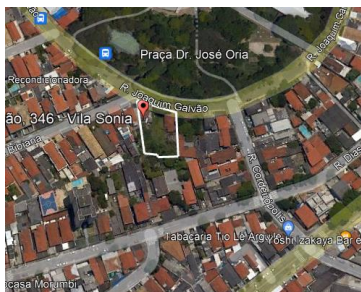
VGV: R\$ 74.925.000,00

Estágio: Landbank

Área vendável: 20.250 m²

Unidades: 450

Detalhamento dos Ativos



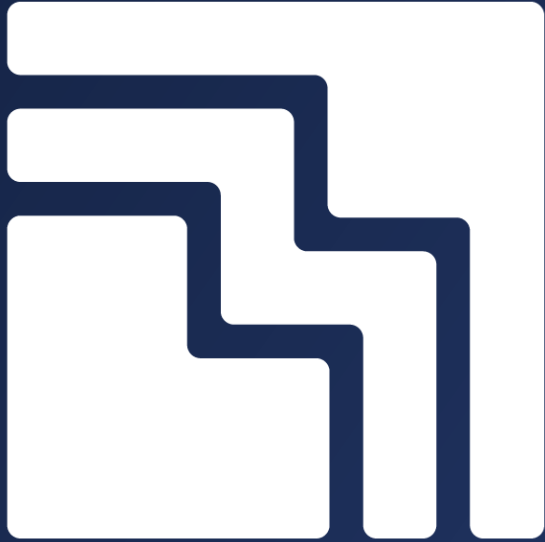
Vila Sônia

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 54.212.564,00	Estágio: Landbank
Área vendável: a definir	Unidades: 155



Consórcio Cortel

Localização: São Paulo - SP	
-----------------------------	--



**Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII -
MFII11**

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com

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