

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII – MFII11

Abril 2024



Destaques

- ✓ Aquisição de novo terreno no bairro Jardim Jaraguá, em São Paulo/SP ([página 2](#))
- ✓ Distribuição de dividendos para o 2T24 ([página 2](#))

Comentário do Gestor

No mês de abril, foi concluído o processo de *due diligence* para aquisição de um terreno de 8.625 m² localizado no bairro Jardim Jaraguá, em São Paulo/SP. O projeto pretendido para o local terá um porte consideravelmente maior comparado às últimas aquisições, mas segue nossa estratégia de alocação em projetos MCMV e incorporados pela Mérito Realty. De acordo com os estudos de implantação realizados, há potencial para o desenvolvimento de mais de 800 apartamentos em diversas torres, totalizando um VGV de quase R\$ 200 milhões.

Também em abril, foi entregue a primeira fase do empreendimento **Luar do Parque**, em Recife/PE. O projeto, que faz parte de uma parceria com uma construtora local, possui 480 apartamentos no total. A primeira fase, agora entregue, é composta pelas duas primeiras torres do projeto com 192 unidades.

Os dividendos divulgados no 2T24 totalizaram o valor de R\$ 3,61 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,61	1,21	30/04/2024	15/05/2024
	1,20	31/05/2024	14/06/2024
	1,20	28/06/2024	12/07/2024

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,21

Número de Cotistas
30.986

Rentabilidade Mês
1,16%

Rentabilidade 2024
4,72%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 570.350.300,55

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 109,42

Cotas Emitidas
4.569.822

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

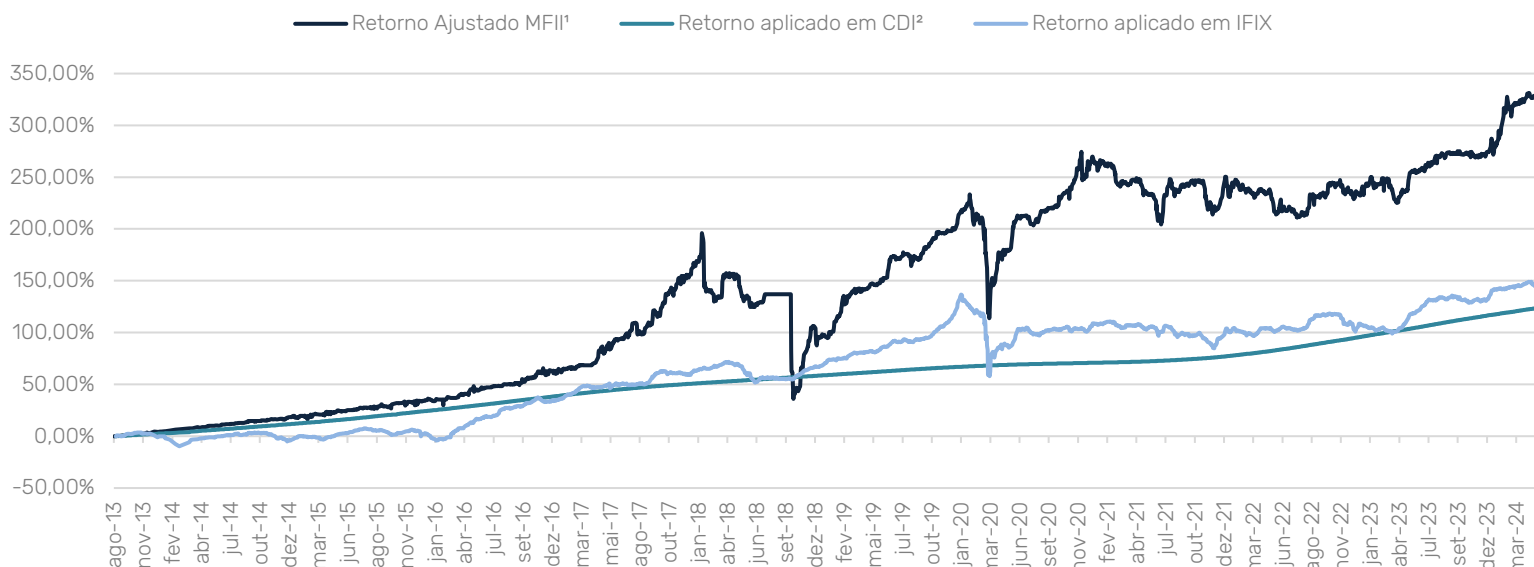
	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	1,20	1,21	1,21	1,21	4,83	13,49	40,20	139,73
Rentabilidade ²	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,03%	1,04%	1,15%	1,16%	1,16%	1,16%	4,72%	13,70%	46,93%	296,95%
% CDI líquido de IR ³	110%	116%	112%	106%	119%	127%	133%	136%	147%	170%	164%	154%	158%	130%	146%	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.

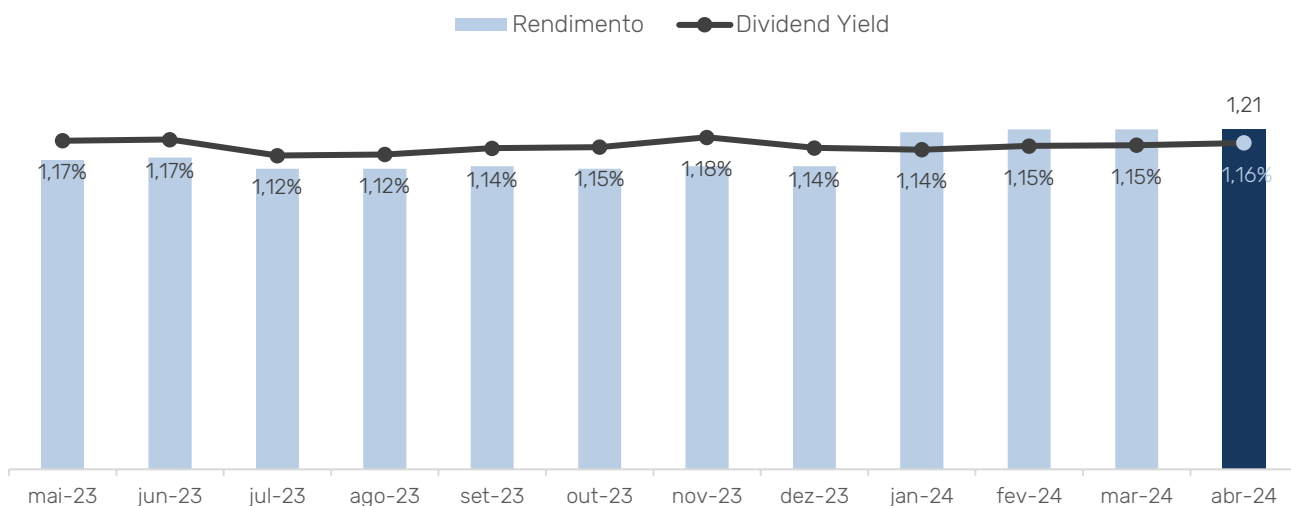
Tabela de retorno total	abr/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-0,67%	10,32%	26,34%	22,29%	326,95%
IFIX ⁴	-0,77%	2,12%	18,32%	18,20%	145,95%
CDI líquido de IR ³	0,75%	3,00%	10,39%	30,17%	123,69%

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 considerada 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\$)	570,35	28,83	2,77
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	109,42	74,07	27,40
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	104,10	62,05	26,74
P/PV	0,95	0,84	0,98
Ágio/Deságio	-5%	-16%	-2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,21	0,45	0,26
Yield Anualizado (12 meses)	12,96%	9,44%	14,41%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

ANEXO

RELATÓRIO TRIMESTRAL 1T24

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

1T2024

Destaques

- ✓ “Desempenho Histórico” e “Visão do Cotista” ([página 3](#))
- ✓ Rendimentos para 2T2024 ([página 5](#))
- ✓ Aquisição de dois terrenos em São Paulo/SP e entrega do projeto Damha Fit I em Uberaba/MG. ([página 6](#)).

Comentário do Gestor

O primeiro trimestre de 2024 trouxe alguns importantes acontecimentos no MFII, tanto no que diz respeito a novidades na carteira quanto aos ativos que já se encontravam no Fundo ao final do último trimestre.

Os ativos que entraram na carteira são os terrenos na Rua **Lussanvira** e na Rua **Hermano da Silva**, ambos em São Paulo/SP. O processo de *due dilligence* destas áreas foram finalizados nestes últimos meses e, com isto, foram desembolsadas as primeiras parcelas de aquisição e transferidas as propriedades dos imóveis para o Fundo. Ambos os terrenos trarão o desenvolvimento de projetos parecidos. Nossos estudos preveem a implantação de projetos na faixa de R\$ 40 a R\$ 55 milhões de VGV, aprovados pelo programa de Habitação de Interesse Social e financiados pelo Minha Casa Minha Vida. Os dois projetos serão incorporados pela Mérito Realty e lançados sob a marca [Livus](#).

Para os ativos que já estavam em carteira, o principal destaque ficou por conta da entrega do loteamento **Damha Fit I**, em Uberaba/MG. Com 358 lotes, este empreendimento foi 100% vendido no dia do lançamento e agora encontra-se entregue dentro do prazo estipulado. O **Damha Fit II**, vizinho ao primeiro e com aproximadamente o dobro de lotes, está com o lançamento previsto para este ano. Ainda sobre a carteira, em março tivemos o início das vendas do projeto na Avenida **Adélia Chohfi**, em São Paulo/SP.

Por fim, convidamos todos a assistirem ao vídeo que foi divulgado neste trimestre com imagens atuais dos nossos empreendimentos em obras. O vídeo pode ser acessado neste [link](#).

Principais Destaques

Rendimento (2024)
R\$ 3,62

Número de Cotistas
30.689

Rentabilidade 2024
3,51%

Rentabilidade 12M
13,58%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 491.063.605,99

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 109,93

Cotas Emitidas
4.467.013

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

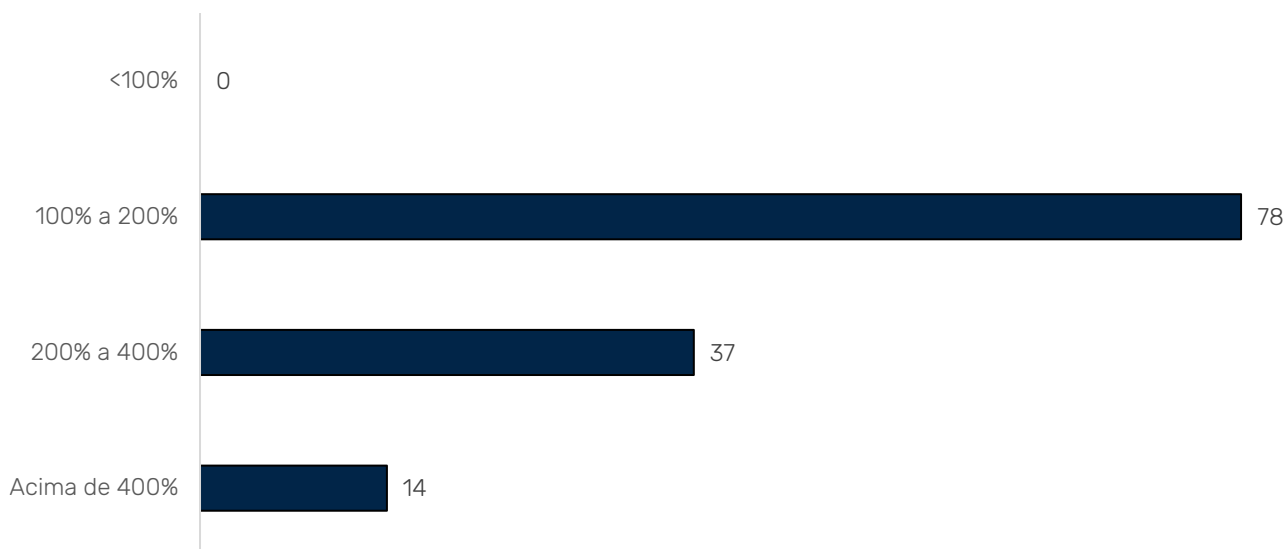
Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Público Alvo:
Investidores em Geral

Desempenho Histórico

O MFII superou ¹ o seu benchmark, o **CDI Líquido de IR ²**, em **todos os meses** desde seu início em 2013, há **mais de 10 anos**. Em alguns meses, a distribuição chegou a mais de **800% do benchmark**:

Rendimentos MFII x CDI (meses)

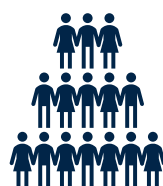


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

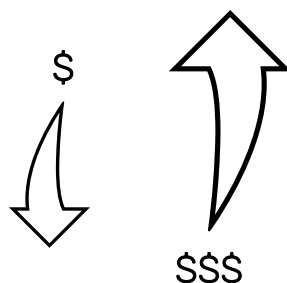
Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R\$ 473 milhões
 (R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 283 milhões
 (R\$ 142/cota) ¹



e ainda receberão
R\$ 1,06 bilhões
 (R\$ 237/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

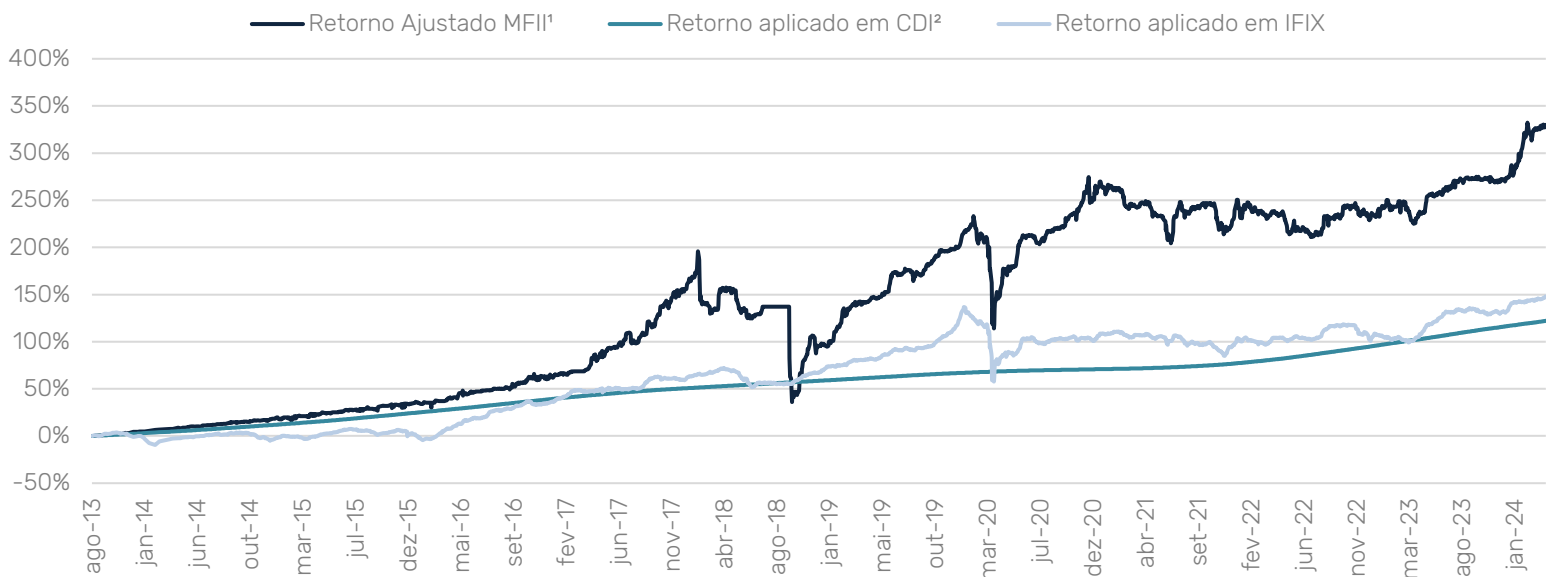
	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	2024	1 a	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,11	1,07	1,07	1,08	1,07	1,08	1,08	1,20	1,21	1,21	3,62	13,38	40,20	138,52
Rentabilidade ²	1,05%	1,05%	1,06%	1,02%	1,02%	1,03%	1,02%	1,03%	1,04%	1,15%	1,16%	1,16%	3,51%	13,58%	46,52%	292,40%
% CDI líquido de IR ³	134%	110%	116%	112%	106%	119%	127%	133%	136%	147%	170%	164%	160%	129%	148%	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%.

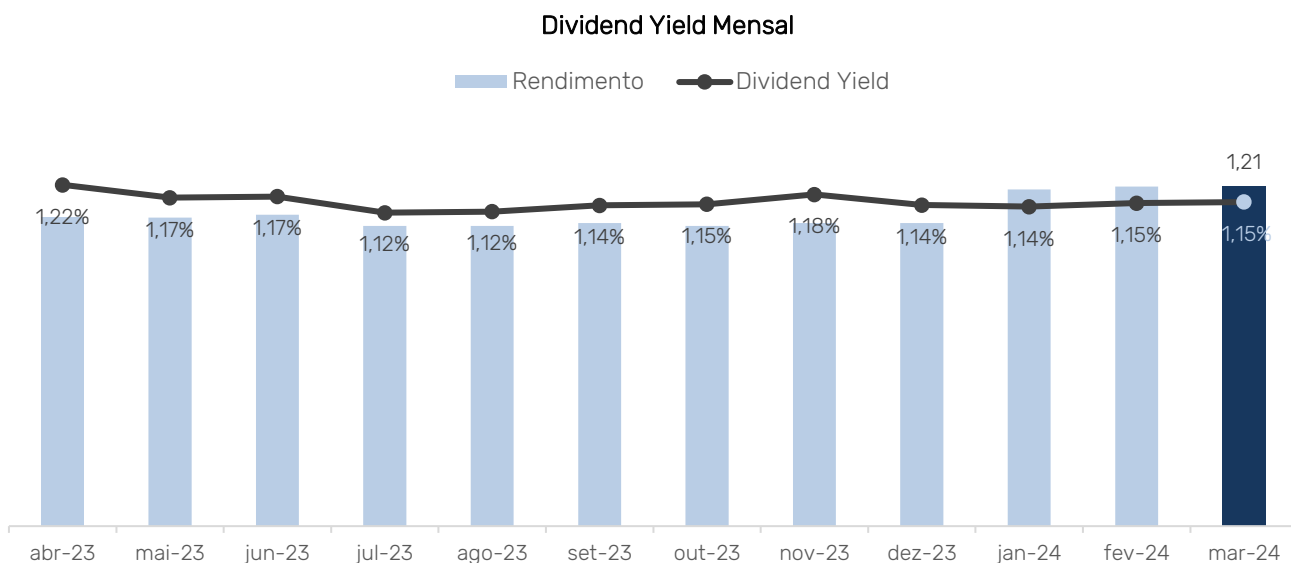
* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

Tabela de retorno total	mar/24	2024	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	0,89%	11,06%	27,07%	24,40%	329,82%
IFIX ⁴	1,43%	2,92%	23,44%	19,72%	147,87%
CDI líquido de IR ³	0,71%	2,23%	10,42%	29,42%	122,01%

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 considerada a alíquota de 15%



Demonstrativos

Regime Caixa

Resultado MFII*	1T23	2T23	3T23	4T23
1. Total de Receitas	12.005.324	20.632.466	15.936.737	15.984.213
1.1 Ativos Imobiliários	10.792.612	20.599.979	15.877.236	15.967.845
1.2 Aplicações Financeiras	1.212.712	32.487	59.501	16.368
2. Total de Despesas	-3.125.099	-1.906.779	-2.075.856	-1.946.161
2.1 Taxa de Administração	-1.902.889	-1.888.661	-2.034.428	-1.929.896
2.2 Taxa de Performance ¹	-1.208.411	-	-	-
2.4 Taxas e Impostos	-13.360	-47.488	-264	-1.834
2.5 Outras Despesas ²	-439	29.371	-41.164	-14.431
3. Resultado - Caixa	8.880.226	18.725.688	13.860.881	14.038.051
4. Rendimento Total	13.729.315	13.858.658	13.718.658	14.162.968
4.1 Rendimento/Cota	3,31	3,31	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.

2º Trimestre 2024

Os dividendos divulgados para o 2T24 totalizaram o valor de R\$ 3,61 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
1,21	30/04/2024	15/05/2024
3,61	1,20	31/05/2024
1,20	28/06/2024	12/07/2024

Destaques do Trimestre

JANEIRO

Conclusão do processo de diligência do terreno de 937,0 m² localizado na Rua **Lussanvira**, no bairro Vila Guarani na cidade de São Paulo/SP. Terreno entra na carteira do Fundo após desembolso da primeira parcela de aquisição.

FEVEREIRO

Fundo assina contrato para aquisição de uma área de 1.208,00 m² no bairro Cidade Patriarca, em São Paulo/SP. Estudos preveem 180 apartamentos e um VGV de R\$ 43,6 milhões. Início do processo de diligência.

Obtenção dos Registros de Incorporação para os projetos da Rua **Paes de Barros** e da Avenida **Adélia Chohfi**, ambos em São Paulo/SP,

MARÇO

Conclusão das obras e entrega do loteamento **Damha Fit I**, em Uberaba/MG.

Início das vendas do empreendimento na Av. **Adélia Chohfi**.

Conclusão do processo de diligência para o terreno de 1.500,00 m² localizado na Rua **Hermano da Silva**, no bairro de Americanópolis em São Paulo/SP. Terreno entra na carteira do Fundo.

Carteira MFII

Resumo

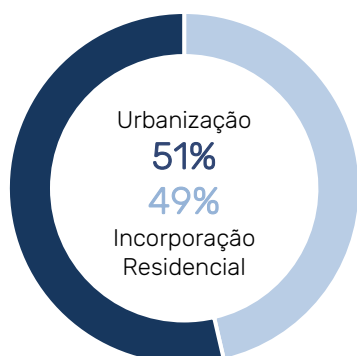
A carteira do MFII possui ativos em oito estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

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.

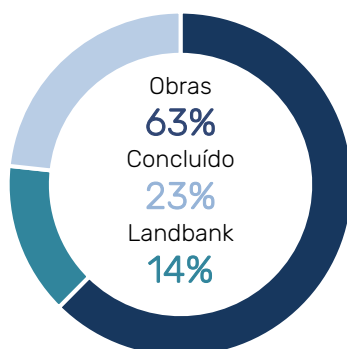


- ✓ 2 empresas e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 33 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 12 concluídos
 - ✓ 11 em obras
 - ✓ 9 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

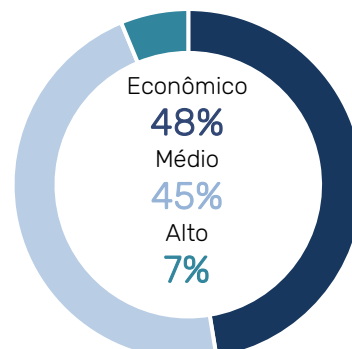
Categoria de Empreendimento



Fase de Desenvolvimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

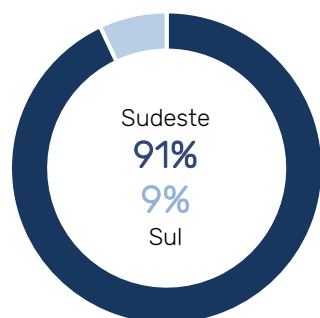
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R\$ 811,7 milhões de VGV Não Lançado

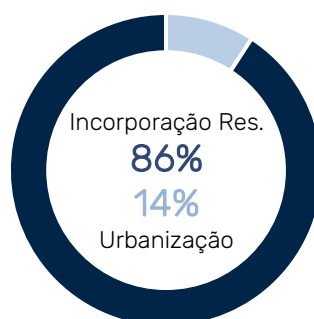
3.595 de unidades previstas

427.305 m² de área vendável

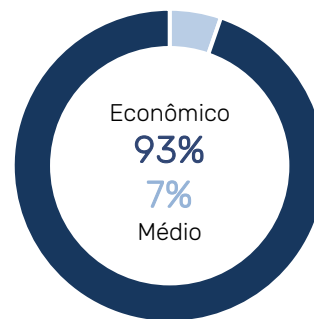
VGV Por Região



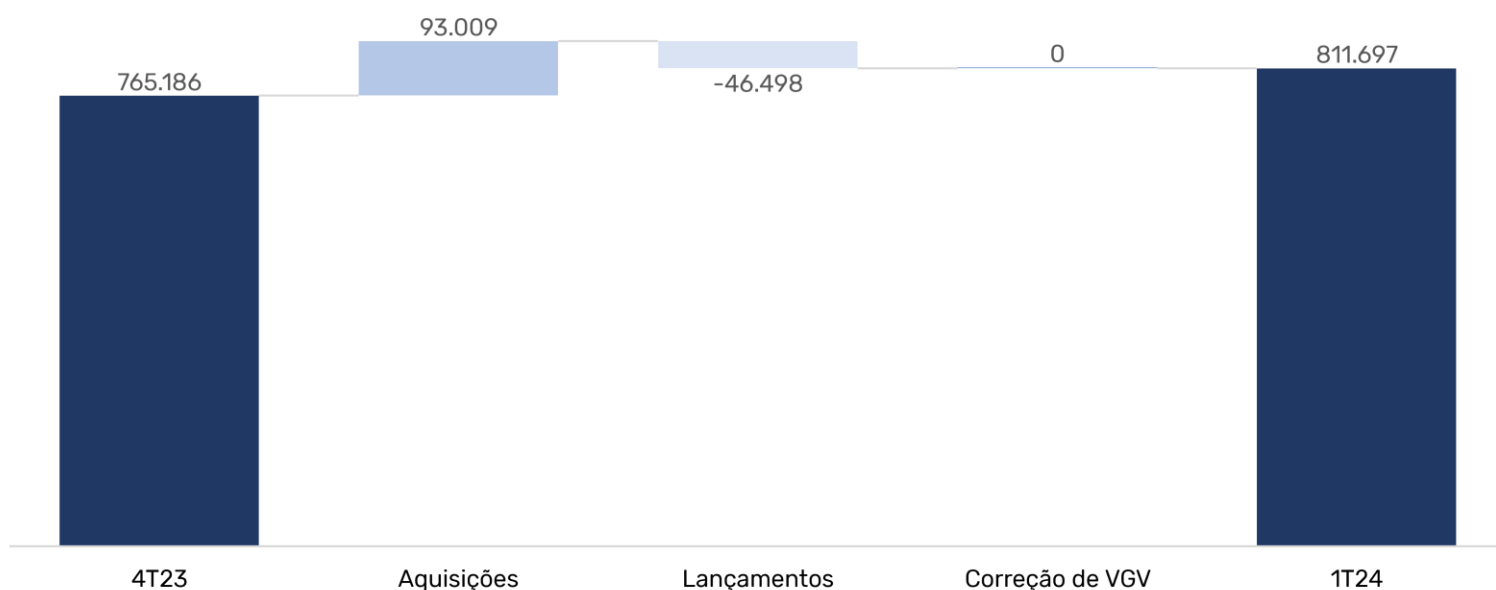
VGV Por Tipo de Empreendimento



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\$ 350,6 milhões¹ a receber de contratos de venda ativos

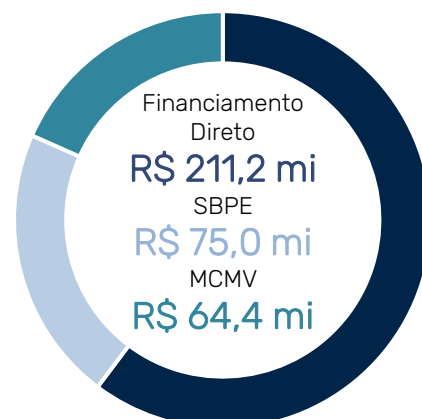
Tipo de empreendimento



Fase do projeto



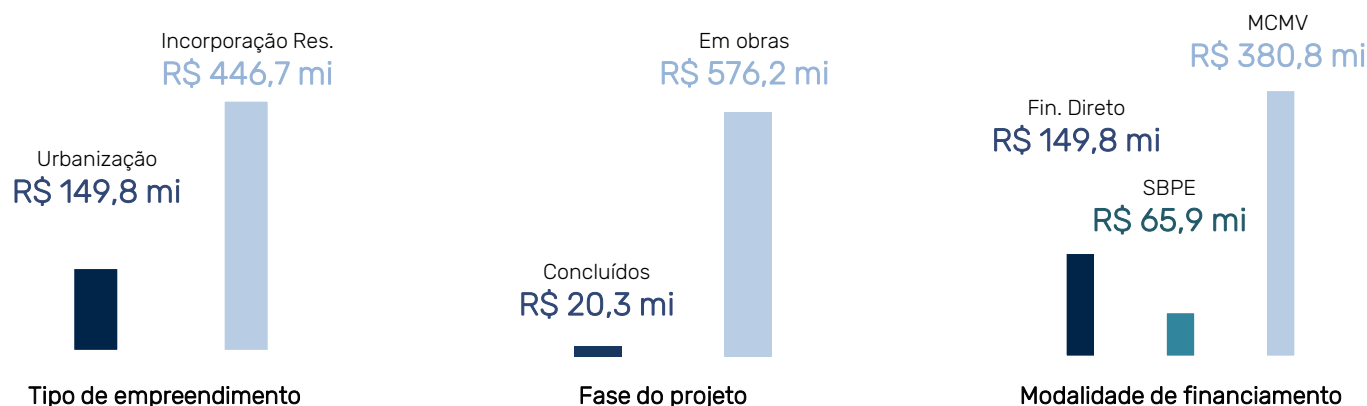
Modalidade de financiamento



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\$ 596,5 milhões¹ em unidades em estoque (a mercado)

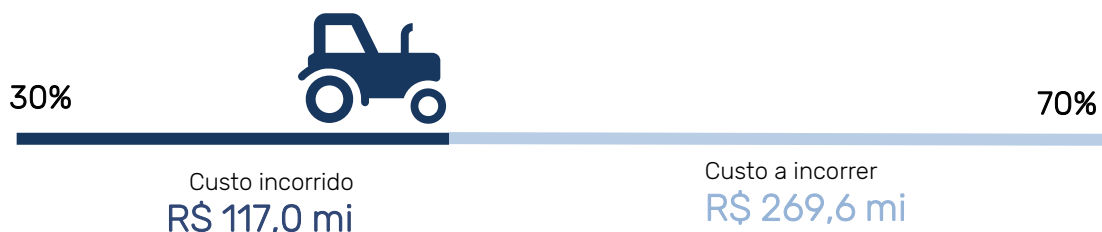


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos. Valores gerenciais não auditados.

Obras em Andamento

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.

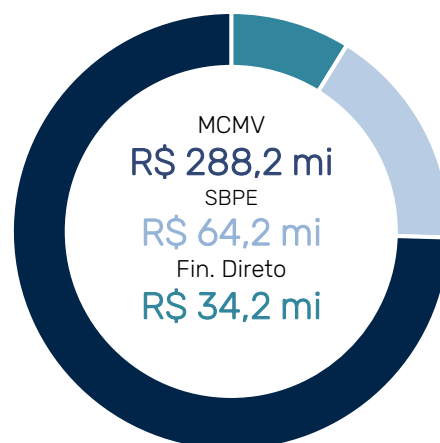
R\$ 386,6 milhões ¹ de custo de obras em andamento



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
 Avenida Corifeu - SP
 Jabaquara - SP
 Adélia Chohfi - SP

Nordeste

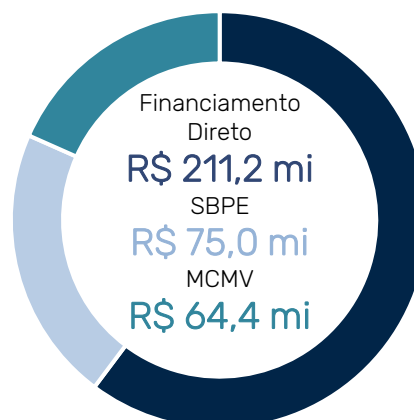
Luar do Parque - PE
 Luar das Oliveiras - PE

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:

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 **13** 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.

Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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

Fluxo Ativos	<2024	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	36,772
MaxHaus Santos	6,20	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,620
Campo Verde	5,02	1,63	1,85	1,99	1,77	1,39	1,14	1,07	1,11	3,94	20,910
Terras da Estância	11,91	5,69	5,22	5,62	5,77	5,84	5,83	5,93	6,05	20,63	78,498
Dona Amélia	-6,42	2,24	0,00	0,10	7,14	4,65	1,61	5,52	5,83	0,00	20,664
Golden Boituva	-5,77	1,56	4,12	9,59	2,25	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00	18,056
Jardins de Tarsila	-8,64	-3,83	4,19	5,51	8,53	12,27	1,16	0,00	0,00	0,00	19,201
Descampado	-8,05	-0,54	5,96	6,61	11,43	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	16,715
Damha Fit Uberaba	-1,40	0,26	0,64	5,94	4,33	11,13	10,43	9,43	9,16	37,40	87,310
Luares (6 Projetos)	30,42	7,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38,299
Lauro de Freitas	-8,82	6,66	11,42	0,83	0,49	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	10,646
Luar de Rio Largo	-6,59	1,19	2,33	2,46	2,61	2,76	2,91	3,07	3,22	3,19	17,138
Luar do Parque	-2,88	17,82	9,90	4,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,390
Av Corifeu (Butantã)	-6,17	1,41	5,37	15,28	10,73	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	26,663
Vilas do Rio	-7,43	-1,02	2,11	2,37	2,43	2,54	2,63	2,74	2,86	17,79	27,036
Barena	-5,93	2,90	9,70	0,72	0,26	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	7,658
Ponta Grossa	-4,58	0,00	-8,22	0,31	26,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-5,82	-0,03	1,47	3,47	9,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,519
Luar do Arraial	-5,82	11,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,390
Vila Carmosina	-1,76	-2,74	-1,34	-17,91	7,87	0,00	0,84	2,92	50,66	0,00	38,545
Luar das Oliveiras	-4,42	-0,73	10,28	0,08	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,229
Reserva da Ilha	-22,11	-2,43	10,85	16,77	9,16	8,96	8,54	5,76	1,76	0,00	37,259
Adélia Chohfi	-6,66	1,23	0,49	1,99	12,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,172
Paes de Barros	-5,04	-1,33	-5,00	2,69	18,27	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	12,494
Vila Sônia	-6,94	-0,51	-3,78	3,08	16,14	2,63	0,00	0,00	0,00	0,00	10,636
Hermano da Silva	-0,01	-0,76	-3,07	0,47	2,48	9,98	0,00	0,00	0,00	0,00	9,086
Lussanvira	-0,03	-1,26	-0,59	1,22	0,61	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6,613
Consórcio Cortel SP	-97,94	16,20	17,91	23,40	24,60	28,92	30,46	30,18	30,46	309,65	413,851
Em fechamento	-0,02	-3,40	-0,31	-14,34	0,00	0,00	0,00	39,33	0,00	0,00	21,262
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000
Mérito Realty	-11,84	-7,28	-4,21	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-73,650

Total Fluxo Ativos	-150,76	53,47	77,28	75,57	177,63	101,21	58,38	98,78	103,92	385,42	980,89
Investimentos	-472,44	-25,84	-26,52	-39,43	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-7,19	-607,36
Recebimentos	321,68	79,31	103,80	115,00	184,82	108,40	65,57	105,96	111,11	392,60	1.588,25

Fluxo Fundo	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	14,95	1,05	3,87	3,96	104,24	125,81	110,45	132,70	161,60	0,00
Fluxo dos Ativos	-150,76	53,47	77,28	75,57	177,63	101,21	58,38	98,78	103,92	385,42	980,89
Receitas do Fundo	39,36	0,21	0,00	0,00	0,25	0,63	9,68	9,15	11,60	10,91	81,80
Despesas do Fundo	-80,53	-8,99	-12,81	-12,85	-12,43	-12,42	-12,88	-13,45	-13,72	-18,73	-198,80
Integralização Cotas	468,89	4,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	472,95
Fluxo aos Cotistas	-262,02	-62,65	-61,64	-62,63	-65,17	-67,85	-70,53	-72,23	-72,90	-539,20	-1.336,83
Saldo Caixa - Final	14,95	1,05	3,87	3,96	104,24	125,81	110,45	132,70	161,60	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	138,67	14,13	13,80	14,04	14,64	15,24	15,84	16,20	16,34	119,34	378,24

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T24

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R\$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,2%	Iracemópolis – SP	Concluído	100%	92%	16,6%	20.910
Urbanização	Terras da Estância	11,4%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%	18,5%	78.498
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,2%	Santos – SP	Concluído	100%	100%	7,7%	7.620
Urbanização	Luar de Lagarto	0,1%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%	21,2% ¹	38.299 ¹
Urbanização	Luar de Estância	0,1%	Estância – SE	Concluído	100%	89%	21,2% ¹	38.299 ¹
Urbanização	Luar de Camaçari	0,3%	Camaçari – BA	Concluído	100%	93%	21,2% ¹	38.299 ¹
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,2%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	99%	21,2% ¹	38.299 ¹
Urbanização	Luar de Canaã	0,1%	Caruarú – PE	Concluído	100%	93%	21,2% ¹	38.299 ¹
Urbanização	Luar do Campestre	0,3%	Patos – PB	Concluído	100%	97%	21,2% ¹	38.299 ¹
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	1,9%	Recife – PE	Concluído	100%	86%	24,8%	5.390
Urbanização	Luar de Rio Largo	6,7%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,8%	17.138
Urbanização	Damha Fit I	7,4%	Uberaba – MG	Concluído	100%	99%	31,3%	35.785
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,1%	Boituva – SP	Obras	75%	83%	14,1%	18.056
Incorporação Residencial	Luar do Parque	6,5%	Recife – PE	Obras	56%	72%	40,7%	29.390
Urbanização	Vilas do Rio	3,8%	Campinas – SP	Obras	77%	46%	20,8%	27.036
Urbanização	Reserva da Ilha	5,2%	Sertaneja – PR	Obras	25%	4%	23,6%	37.259
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	1,1%	Recife – PE	Obras	46%	47%	31,3%	5.229
Incorporação Residencial	Barena	2,2%	São Paulo – SP	Obras	47%	63%	41,5%	7.658
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,9%	Campinas – SP	Obras	7%	0%	16,8%	19.201
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,8%	São Paulo – SP	Obras	33%	54%	25,0%	10.646
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	7,3%	São Paulo – SP	Obras	2%	9%	42,8%	26.663
Incorporação Residencial	Jabaquara	0,4%	São Paulo – SP	Obras	1%	18%	19,9%	8.519
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	1,5%	São Paulo – SP	Obras	0%	1%	21,2%	9.172
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,2%	20.664
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	14,3%	16.715
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,3%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	21,3%	13.905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	21,6%	38.545
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	41,9%	9.086
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	48,0%	6.613
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	22,0%	12.494
Incorporação Residencial	Vila Sônia	1,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	18,9%	10.636
Urbanização	Damha Fit II	0,0%	Uberaba – MG	Landbank	0%	0%	56,5%	52.729
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	23,4%	São Paulo – SP	-	-	-	24,8%	413.851

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	

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 ²	

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 ²	

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 ²	

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

Detalhamento dos Ativos



Luar de Estância

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

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



Luar de Camaçari

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

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Camaçari, estado da Bahia. O Luar de Camaçari tem 869 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar de Arapiraca II

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

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



Luar de Canaã

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

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

Detalhamento dos Ativos



Luar do Campestre

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

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Patos, no estado da Paraíba. O Luar do Campestre tem 789 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar do Arraial

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: SBPE
VGv: R\$ 28.326.677,00	Estágio: Concluído
Área vendável: 3.806 m ²	

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



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 89.588.757,00	Estágio: Obras
Área vendável: 12.177 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 276 unidades habitacionais.



Vilas do Rio

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

Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento está aprovado perante os órgãos públicos, registrado em cartório de imóveis e já foi lançado.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

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

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Boituva, estado de São Paulo. O Golden Boituva terá 644 casas. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Luar de Rio Largo

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

Loteamento de padrão econômico situado no município de Rio Largo, estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo será composto por 660 lotes. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.



Luar do Parque

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

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O Luar do Parque terá 480 apartamentos, divididos em cinco torres. O projeto já foi aprovado na Prefeitura municipal e as obras foram iniciadas no final de 2019.



Barena

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

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

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

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

Empreendimento de padrão econômico situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 171 unidades habitacionais.



Reserva da Ilha

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

Empreendimento de alto padrão situado no município de Sertaneja, estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 473 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGv de mais de R\$ 200 milhões.



Damha Fit I e II

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

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



Luar das Oliveiras

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

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

Detalhamento dos Ativos



Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 120.510.000,00 Estágio: Obras

Área vendável: 23.760,71 m²

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



Paes de Barros

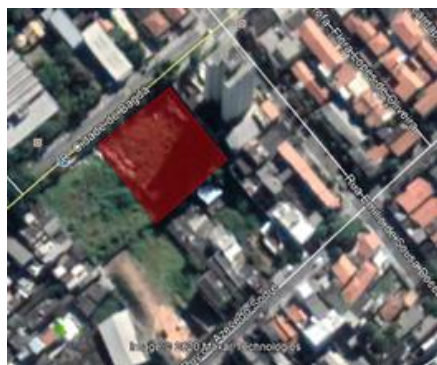
Localização: São Paulo - SP Padrão: Médio

Tipo: Incorporação Financiamento: SBPE

VGv: R\$ 66.712.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 6.762 m²

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



Jabaquara

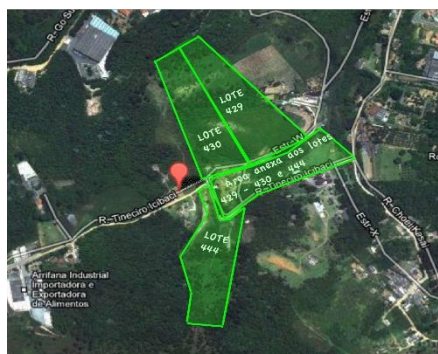
Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 50.586.000,00 Estágio: Landbank

Área vendável: 7.600 m²

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, no bairro Jabaquara. O estudo preliminar de implantação realizado no local prevê um empreendimento vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, com aproximadamente 220 unidades.



Vila Carmosina

Localização: São Paulo - SP Padrão: Econômico

Tipo: Incorporação Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 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 ²	

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



Descampado

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 88.200.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação) e terá aproximadamente dois lotes comerciais (projeto em aprovação).



Adelia Chohfi

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 60.085.600,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 10.184 m ²	

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



Ponta Grossa

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

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 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.



Lussanvira

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 46.500.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 4.838,60 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. Os estudos preveem a implantação de 149 unidades habitacionais, totalizando um VG de mais de R\$ 46 milhões.



Hermano da Silva

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VG: R\$ 53.000.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.388,60 m ²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 229 unidades habitacionais, totalizando um VG de aproximadamente de R\$ 53 milhões.

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