



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII - MFIII

RELATÓRIO MENSAL
NOV/2022



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

Início do Fundo:

Mar-2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 410.920.498

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 99,09

Número de Cotistas:

28.437

Taxa de Administração:

2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

Gestor:

Mérito Investimentos

Administrador:

Mérito DTVM

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R1,11

Número de Cotistas
28.437

Rentabilidade Mês
1,06%

Rentabilidade 2022
12,42%

Comentário do Gestor

Em novembro, o principal acontecimento na carteira do MFII foi o lançamento do empreendimento **Lauro de Freitas**. Sob o nome de Livus Parque Ecológico, este projeto localizado na Vila Silvia, zona leste de São Paulo/SP, foi aprovado conforme programa de Habitação de Interesse Social da Prefeitura Municipal e oferece 195 apartamentos voltados para o público de baixa renda. O financiamento imobiliário aos compradores será feito pelo programa Casa Verde e Amarela da Caixa Econômica Federal. O primeiro mês de vendas foi bastante positivo, seguindo a velocidade prevista em nossas projeções, e os esforços comerciais e de marketing seguem em efeito para manter o ritmo para os próximos meses.

Também em novembro, foram obtidos com a Prefeitura de São Paulo/SP os Alvarás de Execução e de Demolição para o empreendimento da **Avenida Corifeu**. Com isto, já se pode demolir o galpão que atualmente ocupa o terreno e dar os primeiros passos nas obras do empreendimento. Atualmente, aguarda-se o Registro de Incorporação em cartório para preparar o início das vendas das unidades do projeto.

Os dividendos divulgados no 4T22 totalizaram o valor de R\$ 3,34 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
	1,11	31/10/2022	16/11/2022
3,34	1,11	30/11/2022	14/12/2022
	1,12	29/12/2022	13/01/2023



Rentabilidade

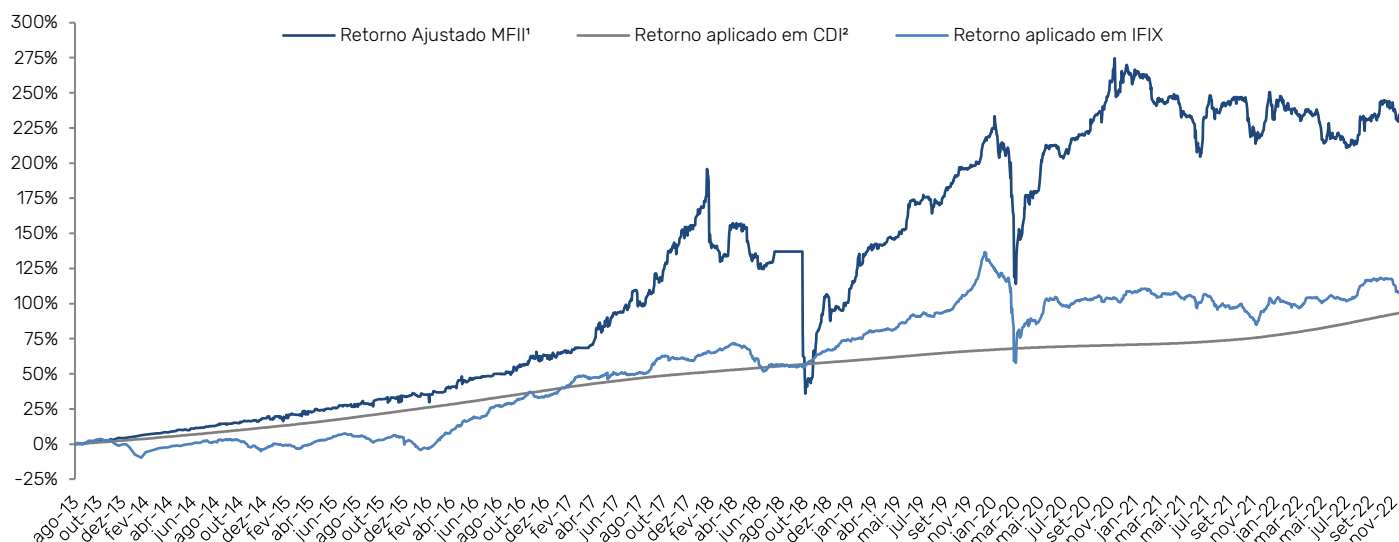
	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,25	1,18	1,17	1,17	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,09	1,11	1,11	12,34	13,59	38,61	120,71
Rentabilidade ²	1,19%	1,13%	1,12%	1,12%	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,04%	1,06%	1,06%	12,42%	13,76%	45,62%	231,29%
% CDI líquido de IR ³	184%	181%	166%	149%	142%	125%	122%	119%	106%	114%	122%	122%	131%	134%	246%	177,84%

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.

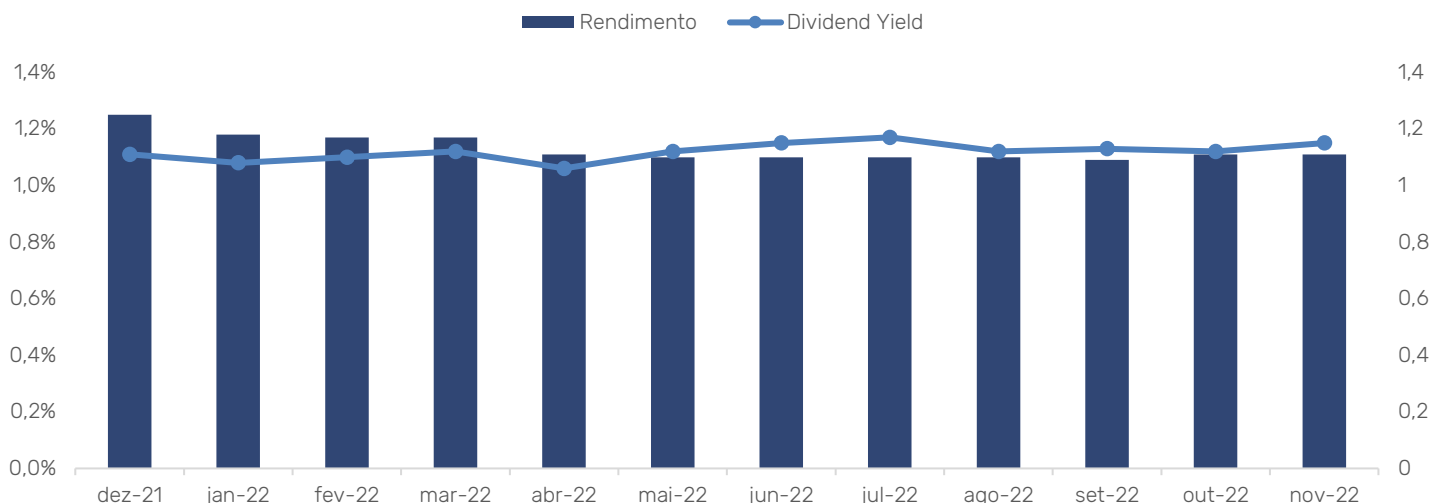
Tabela de retorno total	nov/22	2022	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-2,28%	-4,00%	4,47%	7,26%	236,37%
IFIX ⁴	-4,15%	2,23%	11,20%	-10,33%	108,52%
CDI líquido de IR ³	0,87%	9,38%	10,09%	16,14%	93,63%

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



ANEXO - RELATÓRIO
TRIMESTRAL
3T2022



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII - MFII11



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

Início do Fundo:

Mar-2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 421.213.345,50

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 101,57

Número de Cotistas:

28.552

Taxa de Administração:

2,0% a.a. sobre PL a mercado

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

Gestor:

Mérito Investimentos

Administrador:

Mérito DTVM

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento (2022)
R\$ 10,12

Número de Cotistas
28.552

Rentabilidade 2022
10,08%

Rentabilidade 12M
14,05%

Comentário do Gestor

O terceiro trimestre de 2022 ficou marcado pela desaceleração da inflação, que vinha pressionando os preços no cenário pós pandemia desde 2021. Com a Selic atualmente em 13,75% após a rápida ação do Banco Central e com a redução de impostos para combustíveis e energia elétrica, o IPCA encerrou setembro com três meses seguidos de queda no índice. A expectativa de inflação para o ano segue sendo reduzida por analistas a cada previsão.

A esfriada na escalada dos preços também se estendeu à construção civil. Hoje, o setor está mais otimista, ainda que continue acompanhando com cautela os custos de matéria prima. No mercado de habitação popular, as recentes adaptações no programa Casa Verde e Amarela parecem estar surtindo o efeito desejado. Os meses de agosto e setembro foram meses de recuperação no número de contratações de financiamento imobiliário pelo programa.

Na carteira do MFII, os meses de julho a setembro foram movimentados, com duas novas aquisições e um lançamento. Localizados ambos em São Paulo/SP, nos bairros da Mooca e de São Mateus, respectivamente, o Fundo concretizou o investimento nos terrenos da **Avenida Paes de Barros** e da rua **Adélia Chohfi** após conclusão do processo de diligência das áreas. Em agosto, foram iniciadas as vendas do loteamento fechado **Reserva da Ilha**, que oferece 473 lotes para o público de alta renda em Sertaneja/PR.

Apesar do investimento ter ocorrido somente no início de outubro, consideramos importante incluir neste relatório também o investimento no Consórcio Cortel São Paulo, que administrará o Bloco 2 da concessão de serviços cemiteriais da Prefeitura de São Paulo/SP. Mais detalhes sobre esta operação podem ser encontrados na [página 5](#) do relatório.



Rentabilidade

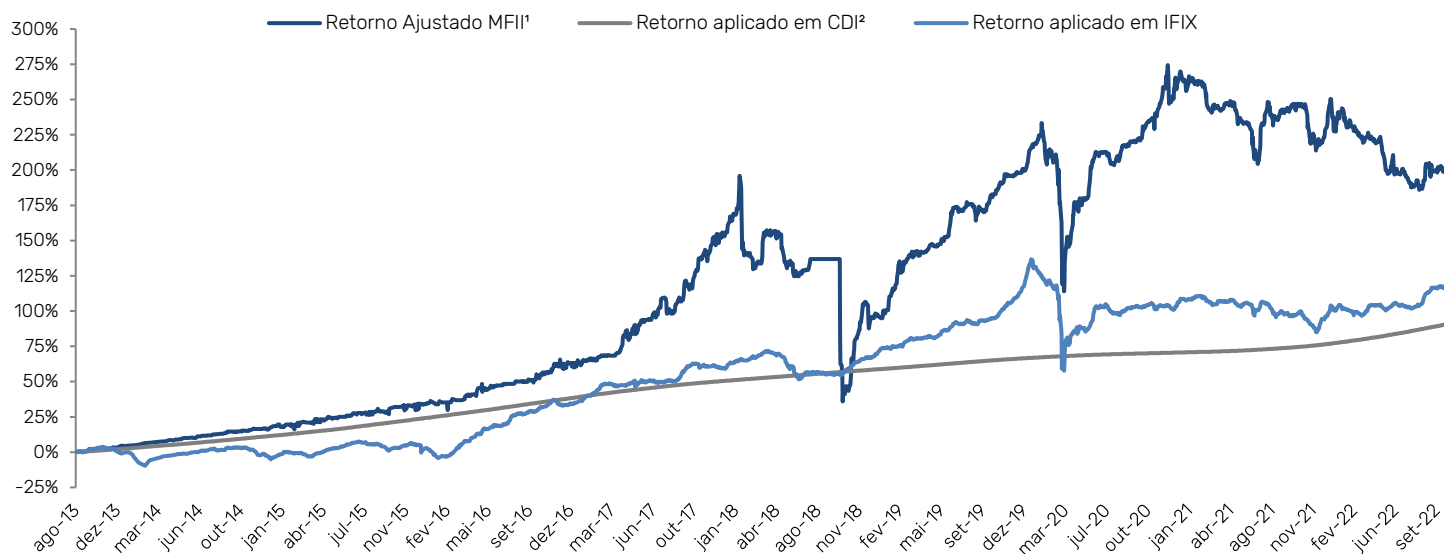
	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,24	1,24	1,25	1,18	1,17	1,17	1,11	1,10	1,10	1,10	1,10	1,09	10,12	13,85	38,40	118,49
Rentabilidade ²	1,18%	1,18%	1,19%	1,13%	1,12%	1,12%	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%	1,04%	10,08%	14,05%	45,54%	224,39%
% CDI líquido de IR ³	289%	237%	184%	181%	166%	149%	142%	125%	122%	119%	106%	114%	133%	150%	263%	179,32%

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.

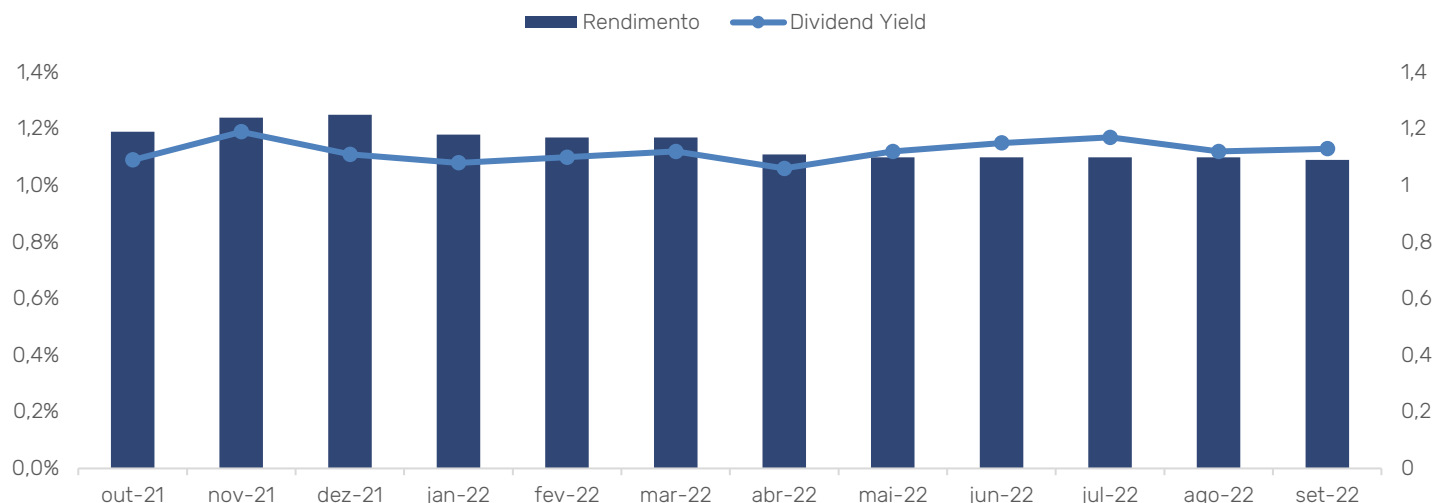
Tabela de retorno total	set/22	2022	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	0,15%	-5,09%	-4,18%	11,96%	232,53%
IFIX ⁴	0,49%	6,63%	10,13%	7,12%	117,51%
CDI líquido de IR ³	0,91%	7,51%	9,19%	14,87%	90,31%

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*	3T21	4T21	1T22	2T22
1. Total de Receitas	18.252.537	16.349.615	24.970.473	15.967.028
1.1 Ativos Imobiliários	16.949.928	14.747.033	24.560.558	15.965.163
1.2 Aplicações Financeiras	1.302.610	1.602.582	409.915	1.865
2. Total de Despesas	-2.705.046	-2.201.249	-10.132.420	- 2.457.484
2.1 Taxa de Administração	-2.684.568	-2.175.969	-2.144.390	-2.062.148
2.2 Taxa de Performance ¹	-	-	-8.063.313	-
2.4 Taxas e Impostos	-12.030	-14.450	-14.603	-45.636
2.5 Outras Despesas ²	-8.448	-10.830	89.887	-349.700
3. Resultado - Caixa	15.547.492	14.148.366	14.838.054	13.509.543
4. Rendimento Total	14.277.722	15.069.973	14.277.808	13.619.049
4.1 Rendimento/Cota	3,58	3,73	3,31	3,29

*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.

4º Trimestre 2022

Os dividendos divulgados no 4T22 totalizaram o valor de R\$ 3,34 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

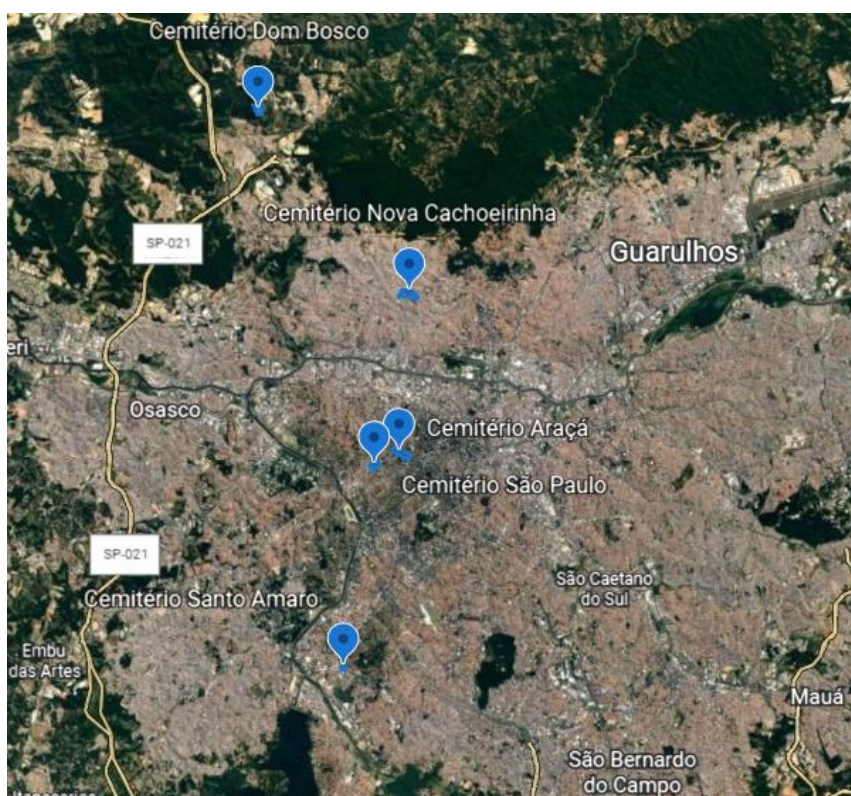
	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,34	1,11	31/10/2022	16/11/2022
	1,11	30/11/2022	14/12/2022
	1,12	29/12/2022	13/01/2023

Tese de Investimento: Concessão de Cemitérios

Conforme [fato relevante](#) publicado no dia 06/10, o Fundo ingressou, por meio de uma investida, com 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.

O consórcio foi constituído em parceria com o Grupo Cortel, o maior gestor verticalizado de cemitérios e crematórios do Brasil. Fundada em 1963, a empresa possui ampla experiência no segmento de cemitérios e serviços funerários. Atualmente conta com presença em 7 estados, com 12 cemitérios, 10 crematórios e 15 casas funerárias.

A taxa interna de retorno para o investimento é estimada entre 20% a 30% a.a. e o ativo irá integrar a carteira do fundo a partir de outubro. Vale ressaltar que a Mérito já investiu anteriormente em jazigos, entre 2016 e 2017. Mais informações sobre essa operação pode ser encontrada na [página 18](#).



Os principais benefícios da concessão de São Paulo são as melhorias de gestão e revitalização dos cemitérios, de modo a garantir a expansão e uma melhor prestação dos serviços. Também é válido ressaltar que todas as gratuidades garantidas por lei juntamente com o funeral social serão mantidas.

Embora seja necessário realizar revitalizações, os cemitérios já estão em operação e a geração de fluxo de caixa já é esperada. A receita mensal da SPE será decorrente dos seguintes produtos e serviços:

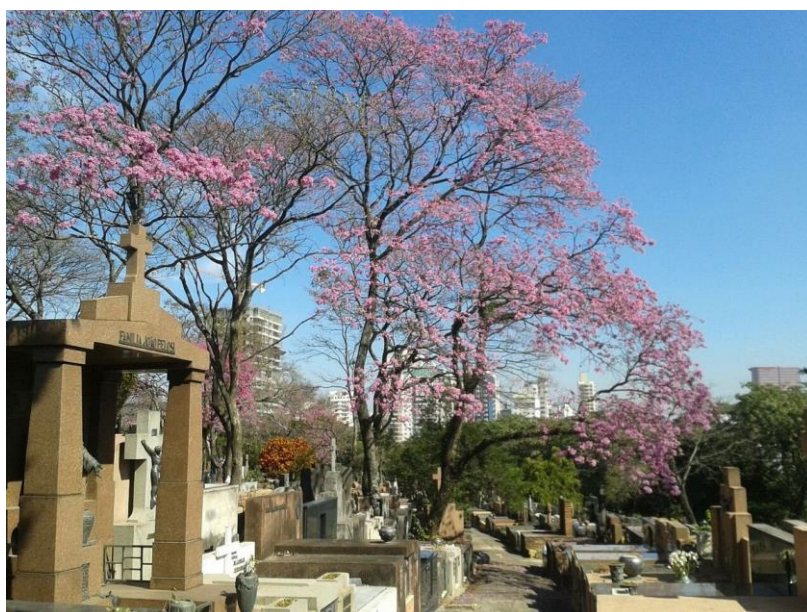
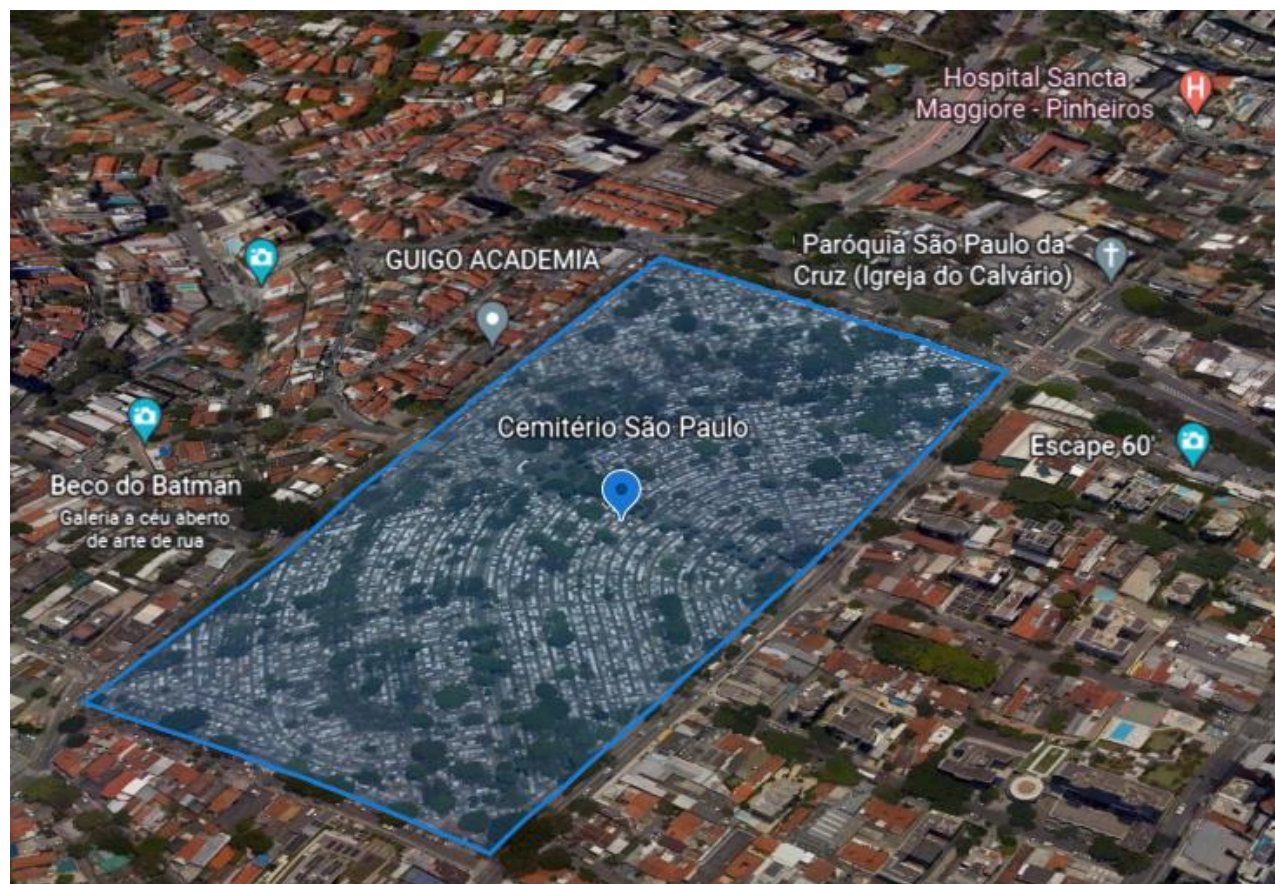
Serviços funerários: traslado funerário, flores para ornamentação e coroa de flores, sepultamento, remoções, higienização e embalsamento;

Cemitérios: vendas de jazigos, gavetas, lápides, serviços de velório e taxas de manutenção;

Crematórios: prestação de serviços de cremação, vendas de urnas, armazenagem.



Cemitério São Paulo



Cemitério São Paulo

Inauguração: 1926

Endereço: Rua Cardeal

Arcoverde, 1250 – Pinheiros

Área: 103.052,87 m²

Sepultamentos por ano¹: 829

¹ Base 2021



Cemitério Santo Amaro



Cemitério Santo Amaro

Inauguração: 1857

Endereço: R. Min. Roberto
Cardoso Alves, 186 - Santo
Amaro

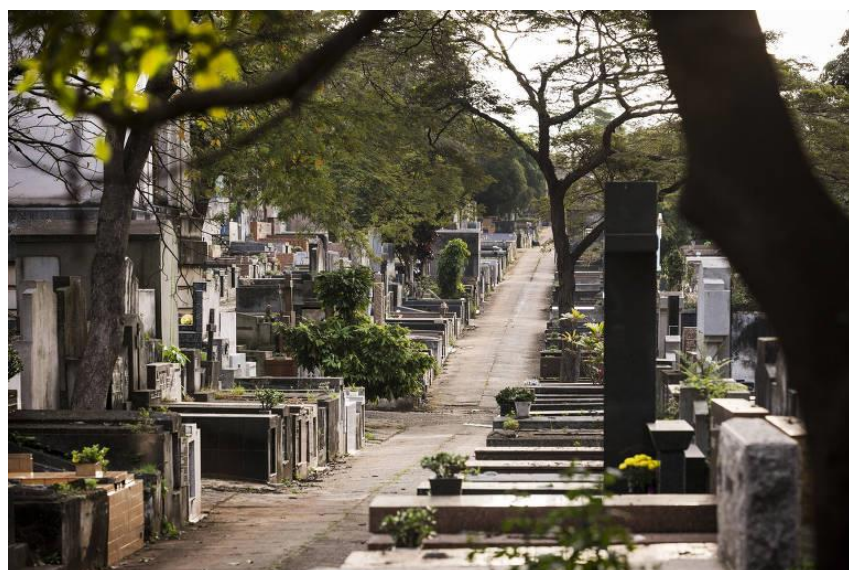
Área: 29.899,65 m²

Sepultamentos por ano: 285

¹ Base 2021



Cemitério Araçá



Cemitério Araçá

Inauguração: 1887

Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666
– Sumaré

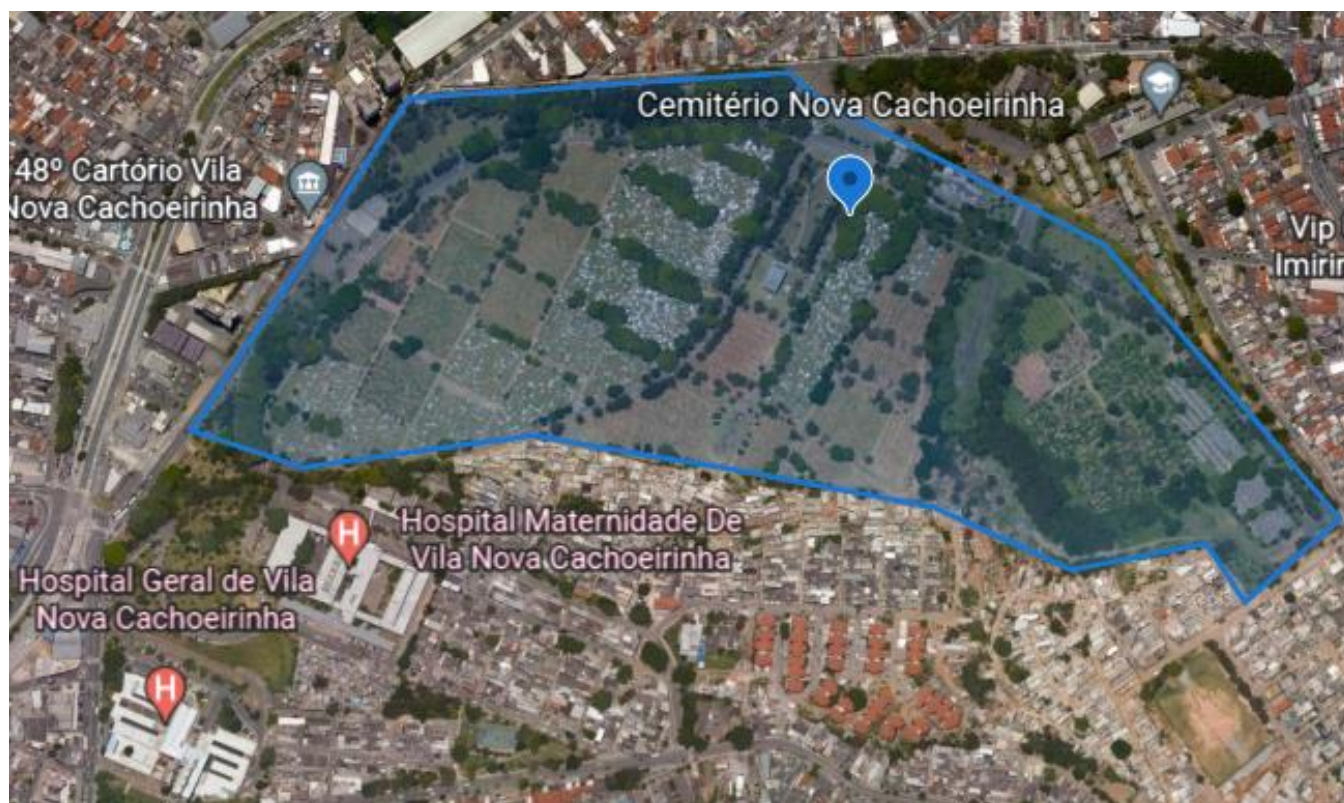
Área: 221.475,16 m²

Sepultamentos por ano¹: 1.724

¹ Base 2021



Cemitério Vila Nova Cachoeirinha



Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Inauguração: 1968

Endereço: Av. João Marcelino
Branco - Vila Nova Cachoeirinha

Área: 234.573,58 m²

Sepultamentos por ano¹: 4.608

¹ Base 2021



Cemitério Dom Bosco



Cemitério Dom Bosco

Inauguração: 1871

Endereço: Estr. do Pinheirinho,
860 – Perus

Área: 224.573,89 m²

Sepultamentos por ano¹: 4.320

¹ Base 2021

Destaques do Trimestre

JUL

IPCA registra primeira queda do ano. Caixa Econômica Federal aumenta novamente faixas de renda para o programa Casa Verde e Amarela.

AGO

Lançamento do loteamento fechado **Reserva da Ilha**, em Sertaneja/PR, com 473 lotes voltados para o público de alta renda.

Obtenção do Registro de Incorporação para o empreendimento **Lauro de Freitas**, localizado na Vila Silvia, zona leste de São Paulo/SP. Com isto, os 195 apartamentos do empreendimento já podem ser comercializados.

SET

Final do período de *due dilligence* para os terrenos da Avenida **Paes de Barros** e da Rua **Adélia Chohfi**. Desembolsadas as primeiras parcelas de aquisição das áreas e registradas em cartório as escrituras de venda e compra.

Carteira MFII – 3T22

Resumo da Carteira

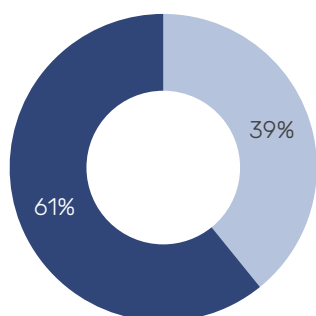
A carteira do MFII possui ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado de baixa a média renda.

A distribuição do capital entre projetos em fase de pré-lançamento, em obras e concluídos faz parte da estratégia elaborada de forma a equilibrar as entradas e saídas de caixa do Fundo ao longo do tempo.

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

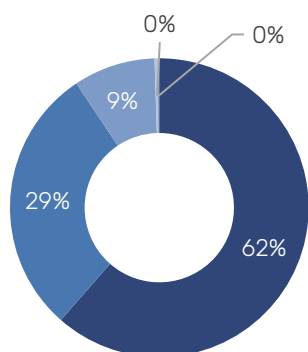


Tipo de Ativo



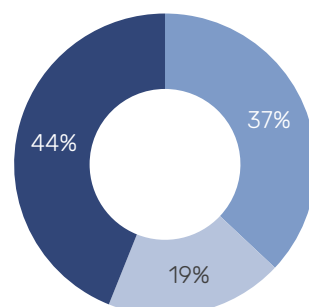
■ Incorporação Residencial
■ Urbanização

Tipo de Renda



■ Baixa Renda
■ Média/Baixa Renda
■ Média Renda
■ Média/Alta Renda
■ Alta Renda

Tipo de Fase



■ Obras ■ Landbank ■ Concluído

Detalhamento dos Ativos – Carteira MFII 3T22

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,2%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	90%
Urbanização	Terras da Estância	17,4%	Paulínia – SP	Concluído	100%	98%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,3%	Santos – SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	0,6%	Lagarto – SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	0,7%	Estância – SE	Concluído	100%	91%
Urbanização	Luar de Camaçari	1,4%	Camaçari – BA	Concluído	100%	96%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,7%	Arapiraca – AL	Concluído	100%	97%
Urbanização	Luar de Canaã	0,7%	Caruarú – PE	Concluído	100%	88%
Urbanização	Luar do Campestre	1,3%	Patos – PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	GSP Golden	3,0%	Boituva – SP	Obras	80%	75%
Urbanização	Luar de Rio Largo	4,9%	Rio Largo – AL	Obras	93%	100%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	5,1%	Recife – PE	Obras	38%	52%
Urbanização	Vilas do Rio	2,8%	Campinas – SP	Obras	63%	45%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	1,8%	Recife – PE	Obras	82%	61%
Urbanização	Reserva da Ilha	0,1%	Sertaneja – PR	Obras	0%	2%
Urbanização	Damha Fit	3,8%	Uberaba – MG	Obras	25%	100%
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,1%	Recife – PE	Obras	3%	0%
Incorporação Residencial	Barena	0,2%	São Paulo – SP	Obras	2%	11%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,1%	Campinas – SP	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo – SP	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	3,0%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,7%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	1,3%	Ponta Grossa – PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Adelia Chohfi	0,0%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Paes de Barros	1,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%

Evolução do Landbank

Ativo Imobiliário	Classificação	Local	VGv Estimado
Residencial Dona Amélia	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 123.055.000,00
Descampado	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 83.160.000,00
Avenida Corifeu	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 74.120.000,00
Vila Carmosina	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 175.000.000,00
Ponta Grossa	Urbanização	Ponta Grossa-PR	R\$ 38.880.000,00
Jabaquara	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 45.000.000,00
Damha Fit II	Urbanização	Uberaba - MG	R\$ 102.450.000,00
Adélia Chohfi	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 45.795.000,00
Paes de Barros	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 68.764.000,00
Total			R\$ 756.224.000,00

Residencial Dona Amélia

- ☒ Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF¹
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Descampado

- ☒ Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Damha Fit II

- ☒ Aprovação loteamento
- n.a.** Aprovação incorporação
- n.a.** Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Iniciando aprovação do loteamento na Prefeitura de Uberaba-MG.

Jabaquara

- n.a.** Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase de finalização do projeto legal para início do processo de aprovação.

Avenida Corifeu

- n.a.** Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase de aprovação do projeto na Prefeitura de São Paulo.

Vila Carmosina

- ☒ Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase inicial de aprovação junto com a Prefeitura de São Paulo.

Ponta Grossa

- ☒ Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Adélia Chohfi

- n.a.** Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Início de elaboração de projetos para aprovação.

Paes de Barros

- n.a.** Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Início de elaboração de projetos para aprovação.

¹ CEF: Caixa Econômica Federal

Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Golden Boituva	19%	38%	45%	52%	58%	64%	69%	71%	79%	80%
Luar de Rio Largo	20%	30%	52%	70%	75%	83%	85%	88%	89%	93%
Luar do Parque	3%	5%	7%	8%	10%	12%	14%	17%	36%	38%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	12%	25%
Vilas do Rio	-	-	0%	0%	1%	7%	24%	28%	48%	63%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	32%	35%	56%	73%	82%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	1%	1%	2%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	1%	1%	3%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Destaques:

-  **Luar de Rio Largo** próximo de concluir as obras.
-  **Luar do Parque** segue de acordo com o cronograma, e vem recebendo os repasses de financiamento da Caixa Econômica Federal.
-  Obras do **Damha Fit** entram em fase mais acelerada, com um avanço de 13% no trimestre.
-  **Vilas do Rio** segue dentro do cronograma previsto, com um avanço de 15% neste trimestre.
-  Obras do **Luar do Arraial** seguem avançando bem, caminhando para um estágio avançado de obras.
-  As obras do **Barena** e do **Luar de Oliveiras** estão em fase inicial.
-  O projeto do loteamento **Reserva da Ilha** já foi aprovado pela prefeitura local, e o empreendimento atualmente está em fase preparatória para o início das obras, que deve ocorrer no próximo trimestre.

Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Res. Campo Verde	84%	83%	83%	83%	85%	87%	88%	89%	90%	90%
Luar de Lagarto	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	84%	85%	88%	89%	89%	90%	90%	91%	91%	91%
Luar de Camaçari	86%	95%	94%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Luar do Campestre	85%	98%	92%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
Terras da Estância	76%	83%	84%	89%	94%	96%	96%	98%	98%	98%
MaxHaus Santos	57%	68%	76%	92%	92%	96%	100%	100%	100%	100%
Luar de Arapiraca II	85%	87%	89%	91%	93%	94%	96%	97%	97%	97%
Luar de Canaã	66%	68%	69%	70%	80%	82%	86%	88%	88%	88%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%
Golden Boituva	42%	48%	55%	58%	63%	70%	73%	75%	75%	75%
Luar de Rio Largo	98%	99%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%	100%
Luar do Parque	17%	32%	24%	29%	35%	38%	41%	44%	49%	52%
Miríade Litoral	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vilas do Rio	-	-	0%	4%	24%	30%	37%	43%	43%	45%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	61%	61%	61%	61%	61%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	1%	8%	11%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2%

Destaques:

- Esforços comerciais e de marketing estão sendo coordenados para a retomada das vendas das últimas duas etapas do **Golden Boituva**. Restam aproximadamente um quarto das unidades totais do empreendimento para venda.
- O loteamento **Vilas do Rio** retoma neste trimestre vendas líquidas positivas.
- Apartamentos do **Luar do Parque**, em Recife, continuam com as vendas em ritmo estável.

Evolução da Estimativa do Lucro/Prejuízo por Ativo (R\$ mil)

Ativo Imobiliário	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Res. Campo Verde	27.002	24.111	24.773	24.699	23.934	22.201	22.647	22.195
MaxHaus Santos	9.040	7.761	7.159	6.888	7.541	7.510	7.600	7.592
Terras da Estância	96.259	109.899	99.985	106.187	88.743	86.403	85.837	81.425
Dona Amélia	24.023	24.607	24.605	34.948	34.912	34.900	34.898	30.473
Damha Fit	87.859	88.817	90.796	95.360	96.330	97.963	98.185	99.594
Jardins de Tarsila	14.914	15.163	15.136	15.135	15.120	15.088	14.942	27.477
Golden Boituva	12.348	11.699	12.239	12.847	14.049	17.406	14.070	14.304
Luares (6 projetos)	33.978	35.599	36.963	37.841	38.713	38.568	38.809	38.796
Descampado	28.996	28.967	28.968	28.970	28.971	28.965	28.869	28.812
Lauro de Freitas	7.658	7.958	7.950	7.920	8.468	12.135	11.577	11.577
Luar de Rio Largo	5.433	6.737	7.252	7.394	7.746	8.164	8.913	9.156
Luar do Parque	30.487	39.739	29.143	33.537	33.533	33.091	38.472	37.750
Av. Corifeu (Butantã)	13.611	13.496	13.496	13.496	13.496	13.318	13.255	12.242
Vilas do Rio	11.226	12.020	16.204	20.231	19.393	19.410	19.891	23.458
Barena	4.116	4.173	4.189	4.179	5.315	5.270	6.295	6.438
Ponta Grossa	-	-	-	8.029	8.029	31.464	31.464	11.745
Jabaquara	-	-	-	16.884	12.026	9.960	9.960	9.948
Luar do Arraial	-	-	-	3.290	3.070	3.781	3.645	4.248
Vila Carmosina	-	-	-	-	-	52.077	52.032	55.659
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	3.014	3.031	3.031
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	48.844	48.844
Adélia Chohfi	-	-	-	-	-	-	-	9.480
Paes de Barros	-	-	-	-	-	-	-	17.710
Consórcio Cortel	-	-	-	-	-	-	-	146.176
Projetos em fechamento	-	-	-	64.619	69.668	64.028	52.185	10.242
Projetos hipotéticos	-	-	-	137.250	138.217	52.561	0	0

Ativo Imobiliário	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Res. Campo Verde	18,10%	18,00%	19,80%	18,70%	18,80%	18,70%	18,80%	17,80%	17,90%	17,80%
MaxHaus Santos	10,30%	9,20%	9,50%	8,30%	7,50%	7,20%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
Terras da Estância	17,30%	17,10%	19,90%	21,20%	20,80%	21,60%	20,40%	20,40%	20,40%	20,10%
Dona Amélia	26,20%	26,20%	26,80%	26,80%	26,50%	24,10%	24,10%	24,00%	24,00%	21,30%
Damha Fit	28,70%	30,50%	26,30%	27,30%	25,90%	27,10%	37,70%	39,60%	40,10%	39,00%
Jardins de Tarsila	24,20%	24,20%	24,60%	24,30%	24,20%	23,40%	21,20%	21,20%	20,90%	19,30%
Golden Boituva	28,90%	26,60%	23,80%	21,40%	21,50%	20,70%	19,80%	19,00%	16,40%	18,10%
Luares (6 projetos)	21,20%	21,00%	19,00%	19,70%	20,30%	20,60%	21,00%	21,00%	21,10%	21,20%
Descampado	28,10%	28,10%	28,10%	26,90%	26,90%	26,90%	21,70%	21,70%	21,70%	21,60%
Lauro de Freitas	20,10%	20,10%	20,10%	21,80%	21,30%	21,20%	18,60%	25,80%	24,40%	24,30%
Luar de Rio Largo	22,70%	28,90%	32,80%	34,60%	35,00%	35,30%	36,30%	37,50%	39,40%	39,80%
Luar do Parque	22,90%	24,30%	29,00%	35,20%	26,10%	27,60%	26,60%	22,50%	26,00%	25,10%
Av. Corifeu (Butantã)	29,70%	29,90%	30,00%	28,70%	28,70%	28,70%	29,10%	27,40%	27,20%	23,00%
Vilas do Rio	-	-	18,30%	21,40%	24,90%	29,70%	28,30%	27,70%	28,00%	29,60%
Barena	-	-	38,20%	39,20%	39,50%	39,50%	24,30%	24,00%	26,40%	48,00%
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	35,00%	30,40%	29,50%	29,50%	23,80%
Jabaquara	-	-	-	-	-	37,30%	37,30%	25,00%	25,00%	25,10%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	24,40%	23,90%	28,50%	26,00%	27,50%
Vila Carmosina	-	-	-	-	-	-	-	24,10%	24,00%	26,90%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	22,50%	22,70%	22,70%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	21,20%	21,40%
Adélia Chohfi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,40%
Paes de Barros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,20%
Consórcio Cortel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,70%
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	24,80%	20,70%	22,10%	25,20%	21,60%
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	22,80%	23,40%	28,20%	-	-

As tabelas dessa página mostram as estimativas de lucro/prejuízo e da taxa interna de retorno para cada ativo imobiliário, que se previa a cada trimestre com as melhores premissas disponíveis na época. São diversas premissas adotadas como: preço e velocidade de venda, custo e velocidade de obra, prazo de aprovação e tipologia do empreendimento, taxas de juros e índices de inflação de correção de parcelas, dentre outras.

Os resultados que serão obtidos podem diferir significativamente das estimativas devido aos riscos relevantes a que os ativos imobiliários estão sujeitos.

Fluxo Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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

Fluxo Ativos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Villa di Capri	-0,89	0,46	0,31	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,420
Vanguard	-0,84	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,230
Jardins da Serra	-2,89	0,68	0,83	0,77	0,71	0,59	0,68	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,790
Jazigos Terra Santa	0,00	0,00	0,00	-5,04	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,422
Villa Bazzano	0,00	0,00	0,00	-1,37	0,61	0,58	0,33	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,424
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,38	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,570
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,895
Nova Colorado S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	0,00	0,00	50,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,324
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	-0,21	0,71	3,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,835
Miríade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	4,34	1,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,862
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	25,31	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,592
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,15	2,17	2,05	2,44	2,73	2,71	2,21	7,59	22,195
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	18,19	11,69	7,08	7,17	6,89	6,92	7,11	43,29	81,425
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,57	-0,10	-2,91	-6,82	21,43	17,80	4,78	2,44	30,473
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	-0,30	1,69	15,20	0,00	2,73	0,44	0,00	0,00	14,304
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-0,55	-0,49	-15,52	0,48	11,66	11,42	21,37	3,04	27,477
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	0,01	-0,16	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	0,00	28,812
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,09	-0,63	-14,00	11,84	-5,42	-0,29	5,87	9,22	9,84	83,92	99,594
Luares (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	14,35	14,58	14,55	9,60	0,00	0,00	0,00	0,00	38,796
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,05	-4,29	-2,31	8,93	10,05	0,94	0,57	0,15	11,577
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,53	1,85	0,83	0,88	0,93	0,99	4,65	9,156
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-4,16	-7,53	-5,48	2,44	2,36	54,78	0,14	0,00	37,750
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-0,14	-3,37	-11,79	9,31	17,06	1,55	1,02	0,44	12,242
Vilas do Rio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,99	-4,94	-0,49	2,24	2,26	2,37	2,51	21,49	23,458
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02	-0,04	-0,73	-1,27	-2,33	4,83	5,91	0,08	0,00	0,00	6,438
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,39	-0,19	-15,30	13,83	15,00	1,68	0,93	0,18	11,745
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,15	-4,33	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	9,948
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,44	-4,00	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,248
Vila Carmosina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,74	-2,88	-1,52	-21,26	-24,80	16,20	91,66	55,659
Luar das Oliveiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,30	-1,99	0,83	5,31	1,19	0,00	0,00	3,031
Reserva da Ilha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-14,34	-14,95	-7,24	13,59	11,46	10,14	50,19	48,844
Adélia Chohfi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6,05	-2,17	-3,93	8,69	11,11	0,99	0,83	9,480
Paes de Barros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,58	0,00	-1,45	-11,85	-9,42	37,40	7,62	17,710
Consórcio Cortel SP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-73,54	16,46	14,31	14,39	20,04	21,70	132,81	146,176
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,24	-6,20	0,71	1,92	2,04	2,17	10,84	10,242
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,20	-1,73	0,14	-11,25	65,65	-4,35	-4,35	-12,57	-50,02	-62,88	-81,490
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-96,32	33,74	65,59	146,24	124,31	90,04	398,28	723,65
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,27	-8,99	-35,19	-141,52	-100,79	-25,61	-37,46	-46,80	-50,02	-62,88	-734,16
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,74	41,97	117,82	45,20	134,54	91,19	183,70	171,11	140,06	461,16	1.457,81

Fluxo Fundo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	66,39	32,48	25,49	92,02	136,28	137,88	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-96,32	33,74	65,59	146,24	124,31	90,04	398,28	723,65
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	1,70	12,66	3,70	1,16	4,89	11,59	10,47	10,20	79,11
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,02	-17,55	-11,80	-12,07	-13,90	-15,91	-16,71	-25,16	-167,73
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	132,91	11,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	442,85
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,78	-30,38	-47,34	-55,74	-59,55	-61,66	-70,70	-75,72	-82,19	-521,19	-1.077,89
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	66,39	32,48	25,49	92,02	136,28	137,88	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	5,47	12,70	13,36	13,89	14,04	14,25	13,16	12,23	13,04	13,46	14,46	14,90	17,25	18,42	19,87	124,02	334,52

Modalidades de Financiamento

Visando trazer mais transparência em relação aos empreendimentos do fundo, trouxemos uma explicação sobre as modalidades de financiamento imobiliário que ocorrem nos ativos do MFII11. Em casos de ativos de urbanização, o financiamento ocorre direto com a loteadora. Já para incorporações residenciais, pode ser feito através do programa Casa Verde e Amarela (CVA), pelo Financiamento SBPE ou até mesmo pela própria incorporadora, conforme explicações abaixo:

Casa Verde e Amarela (CVA)

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

O CVA conta com uma divisão entre três grupos de renda, sendo eles: grupo 1: até 2,4 mil reais, grupo 2: de 2,4 mil a 4,4 mil reais e grupo 3: 4,4 mil a 8 mil reais. As taxas de juros atualmente podem variar de 4,25% a 7,66%, de acordo a faixa de renda da família e da localização do projeto. O *funding* para o programa vem do FGTS, e o valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 264 mil.

O MFII possui **11** empreendimentos enquadrados nos grupos 2 e 3.

SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo)

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

Atualmente o fundo possui **5** empreendimentos nesta modalidade.

Venda direto com a incorporadora

Nessa modalidade, as vendas são feitas a prazo direto com a incorporadora/loteadora. No momento, contamos com **12** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 20.



Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 51.188.000,00

Área vendável: 69.524 m²

Empreendimento voltado para média-baixa renda 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

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 328.998.161,00

Área vendável: 267.998 m²

Empreendimento voltado para média/baixa renda 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

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 46.352.280,00

Área vendável: 7.130,80 m²

Projeto voltado para média-alta renda situado na cidade de Santos, litoral do 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 (5º ao 27º pavimento).



Luar de Lagarto

Localização: Lagarto - SE

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 42.400.000,00

Área vendável: 142.004 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Lagarto, Estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.



Luar de Estância

Localização: Estância - SE

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 32.500.000,00

Área vendável: 133.988 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Estância, Estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.



Luar de Camaçari

Localização: Camaçari - BA

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 54.900.000

Área vendável: 161.278 m²

Empreendimento voltado para baixa renda 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

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 33.500.494,00

Área vendável: 105.982 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Arapiraca, no Estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.

Detalhamento dos Ativos



Luar de Canaã

Localização: Caruaru - PE
Tipo: Urbanização
VGV: R\$ 53.158.021,00
Área vendável: 107.851 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Caruaru, no Estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.



Luar do Campestre

Localização: Patos - PB
Tipo: Urbanização
VGV: R\$ 69.652.788,00
Área vendável: 260.615 m²

Empreendimento voltado para baixa renda 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.



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 86.965.760,00
Área vendável: 41.312 m²

Empreendimento voltado para baixa renda 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
Tipo: Urbanização
VGV: R\$ 55.056.573,00
Área vendável: 102.101 m²

Loteamento voltado para baixa renda 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
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 160.190.033,28
Área vendável: 27.914 m²

Empreendimento voltado para média-baixa renda 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.



Vilas do Rio

Localização: Campinas - SP
Tipo: Urbanização
VGV: R\$ 44.304.000,00
Área vendável: 67.386 m²

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



Luar do Arraial

Localização: Recife - PE
Tipo: Incorporação
VGV: R\$ 14.288.319,62
Área vendável: 3.806 m²

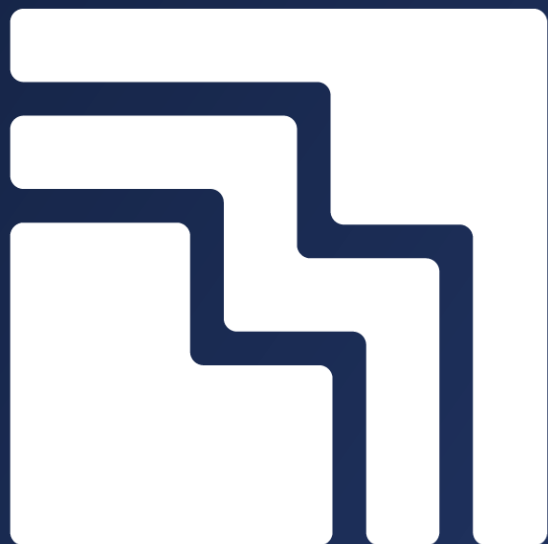
Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco. O Luar do Arraial terá uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas.

Detalhamento dos Ativos

	Residencial Dona Amélia	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 123.055.000,00	
	Área vendável: 50.087 m²	
	Damha Fit I e II	
	Localização: Uberaba - MG	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais. O Damha Fit terá duas fases, sendo a fase I com 358 lotes e fase 2 com mais de 600 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 153.636.890,00	
	Área vendável: 273.471,96 m²	
	Jardins de Tarsila	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 93.394.000,00	
	Área vendável: 23.760,71 m²	
	Descampado	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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).
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 83.160.000,00	
	Área vendável: 21.800 m²	
	Lauro de Freitas	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 42.266.250,00	
	Área vendável: 8.287,5 m²	
	Avenida Corifeu	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 74.120.000,00	
	Área vendável: 10.810 m²	
	Barena	
	Localização: São Paulo - SP	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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 37.125.000,00	
	Área vendável: 7.012 m²	

Detalhamento dos Ativos

	Ponta Grossa	
	Localização: Ponta Grossa-PR	Projeto voltado para baixa renda situado na cidade de Ponta Grossa, no Estado da Paraná. O empreendimento prevê 260 lotes residenciais com a implantação de unidades habitacionais.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 38.880.000,00	
	Área vendável: 10.810 m²	
	Jabaquara	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 45.000.000,00	
	Área vendável: 7.600 m²	
	Vila Carmosina	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Vila Carmosina.
	Tipo: Incorporação	
	Fase atual: Pré-lançamento	
	Área vendável: a definir	
	Luar das Oliveiras	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto será composto por 218 unidades e está em fase inicial de obras.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$27.086.425,00	
	Área vendável: 4.288 m²	
	Reserva da Ilha	
	Localização: Sertaneja - PR	Empreendimento voltado para alta renda 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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$219.000.000,00	
	Área vendável: 439.564 m²	
	Adelia Chofi	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 213 unidades habitacionais, totalizando um VGv de mais de R\$ 45 milhões.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 45.795.000,00	
	Área vendável: 7.881 m²	
	Paes de Barros	
	Localização: São Paulo - SP	O projeto voltado para média renda está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 167 unidades residenciais.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 68.764.000,00	
	Área vendável: 6.762 m²	



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