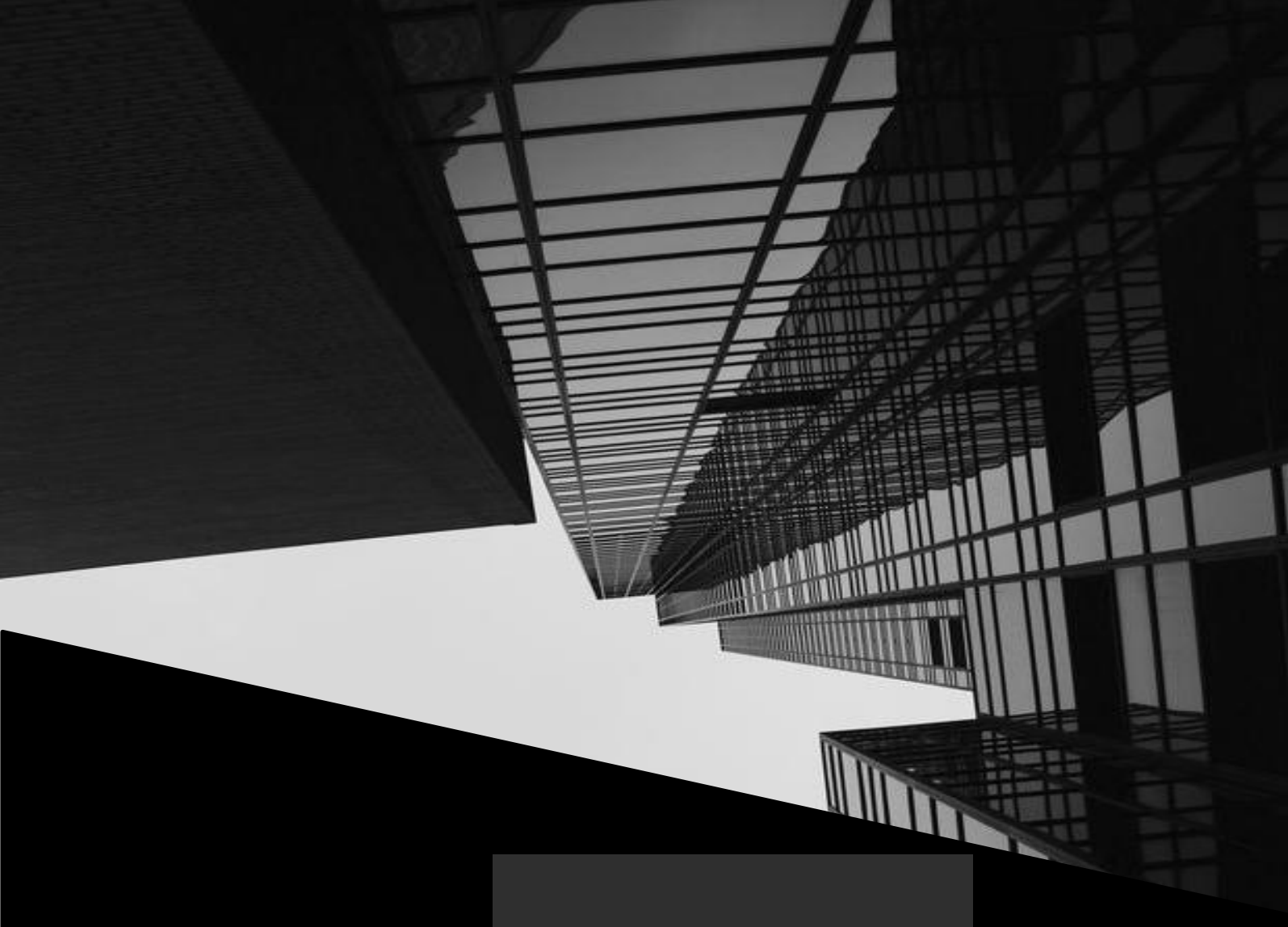


MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII MFII11

RELATÓRIO MENSAL

MÉRITO INVESTIMENTOS

OUTUBRO DE 2026

Comentário do Gestor

Em outubro, houve uma aceleração de vendas do projeto Livus Parque Ecológico, na rua **Lauro de Freitas**, São Paulo/SP. O mês foi encerrado com um total de 16 vendas, frente a uma média de apenas 3 vendas mensais nos últimos meses. Agora, restam apenas 24 unidades em estoque – um estoque que deve ser finalizado mais cedo do que considerávamos em nossas projeções. Com as obras finalizadas e o projeto já entregue, aguardamos a finalização dos contratos de financiamento com as instituições financeiras para o recebimento do repasse destas novas vendas.

O Livus Parque Ecológico foi o segundo empreendimento entregue da marca Livus. O projeto teve seu Habite-se expedido em dezembro do ano passado, atestando a conclusão das obras de suas quase 200 unidades habitacionais. O empreendimento marcou também mais uma parceria de sucesso entre a Mérito Realty e a Caixa Econômica Federal através do programa MCMV.

Os dividendos divulgados para o 4T26 serão pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
0,90	0,30	30/10/2026	16/11/2026
	0,30	30/11/2026	14/12/2026
	0,30	30/12/2026	15/01/2027

Principais Destaques

Rendimento/Cota R$ 0,30	Número de Cotistas 30.043	Dividend Yield Mês [1] 0,97%	Dividend Yield 12M [2] 29,88%
Patrimônio Líquido (PL) R$ 660.474.352,41	Valor Patrimonial por Cota R$ 97,13	Cotas Emitidas 6.800.000	

Características Gerais

Objetivo do Fundo:
Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, com foco no segmento residencial, e 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

[1] Dividendo anunciado para o mês dividido pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário [2] Soma dos dividendos anunciados para os últimos 12 meses divididos pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário

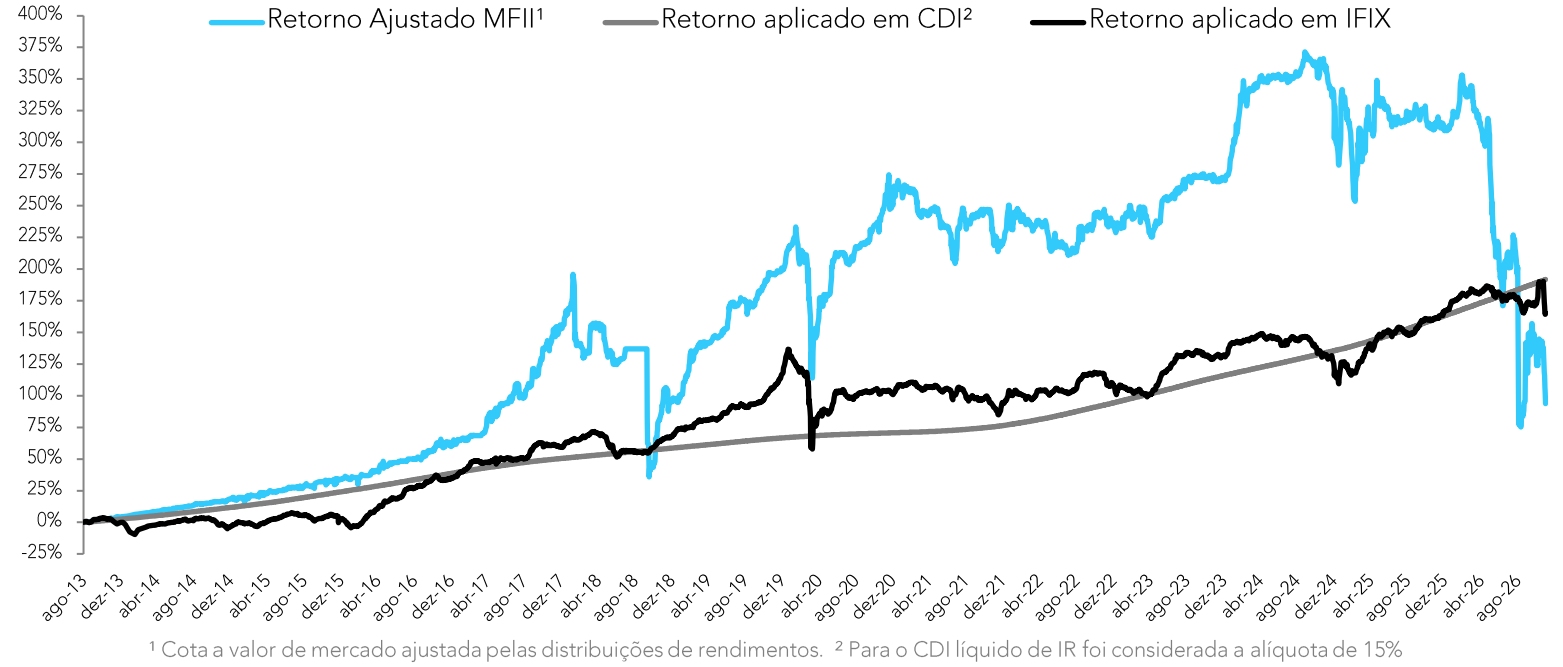
Rentabilidade

	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	2026	12m	36m	Início
Rendimento (R$/cota) [1]	1,07	1,07	1,05	1,05	1,06	0,91	0,91	0,91	0,30	0,30	0,30	0,30	7,09	9,23	36,60	169,34
Rentabilidade [2]	1,06%	1,07%	1,05%	1,06%	1,07%	0,92%	0,93%	0,93%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	7,42%	9,72%	42,70%	429,90%
% CDI líquido de IR [3]	119%	103%	106%	125%	104%	100%	102%	98%	30%	33%	33%	34%	76%	82%	115%	154,07%

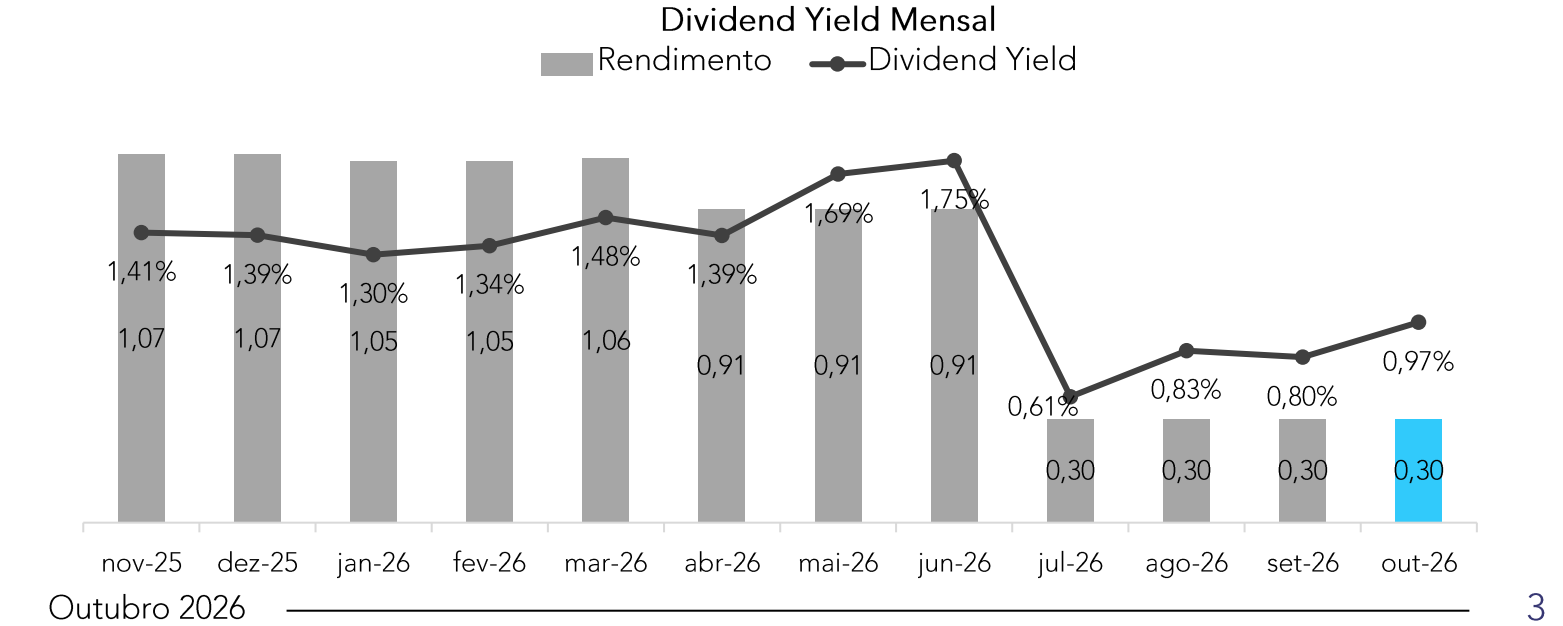
[1] Distribuído por cota. [2] A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. [3] Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	out/26	2026	12m	36m	Início
MFII11[5]	-16,74%	-54,37%	-53,33%	-48,15%	93,70%
IFIX[4]	-2,89%	-3,41%	1,48%	15,56%	165,21%
CDI líquido de IR[3]	0,91%	9,86%	11,99%	36,40%	191,72%

[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%



Conheça Nossas Redes Sociais

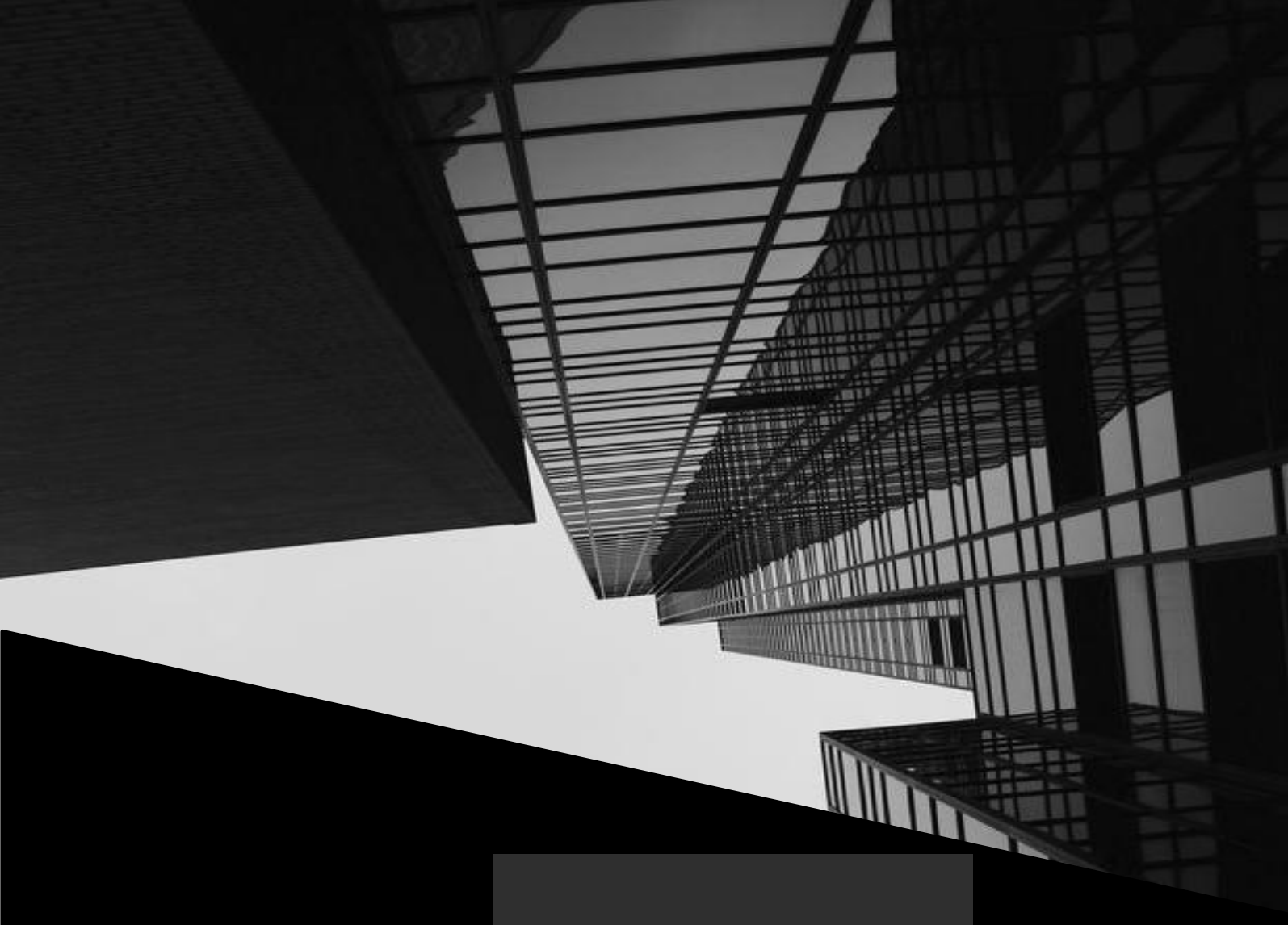
www.merito.inc

@meritoinc

meritoinc

Clique aqui para falar com RI

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



ANEXO

RELATÓRIO
TRIMESTRAL MFII11

MÉRITO
INVESTIMENTOS

3T2026

Principais Destaques

Rendimento (2026) R$ 6,79	Número de Cotistas 30.574	Dividend Yield Mês[1] 0,80%	Dividend Yield 12M[2] 26,74%
Patrimônio Líquido (PL) R$ 658.014.855,72	Valor Patrimonial por Cota R$ 96,77	Cotas Emitidas 6.800.000	

Características Gerais

Objetivo do Fundo:
Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, com foco no segmento residencial, e 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

[1] Dividendo anunciado para o mês dividido pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário [2] Soma dos dividendos anunciados para os últimos 12 meses divididos pelo preço de fechamento da cota no mercado secundário

Comentário do Gestor

A distribuição de dividendos do MFII para os meses de outubro a dezembro de 2026 será de R$ 0,30 por cota para cada mês, o mesmo patamar de distribuição do trimestre passado e em linha com o *guidance* divulgado em nosso último relatório.

Na carteira do Fundo, tivemos algumas atualizações relevantes, principalmente no Consórcio Cortel SP. Na primeira semana de outubro, a SP Regula emitiu o Termo de Conclusão de Obras para o primeiro dos cinco cemitérios do Bloco 2, o cemitério Santo Amaro. Com a entrega das obras formalizada, a cobrança da taxa de manutenção de jazigos e ossuários poderá ser iniciada após o período de 60 dias contados a partir da data do termo. Conforme pontuamos anteriormente, as obras deste cemitério estavam concluídas desde novembro de 2025, e desde então buscávamos a formalização da entrega junto à Prefeitura. A emissão do termo representa um importante primeiro passo em um processo que até então estava travado e atrasando nossos cronogramas projetados para a concessão.

Ainda em outubro, o Consórcio Cortel SP também finalizou as obras do cemitério do Araçá. Com as obras concluídas, o cemitério será agora submetido à análise da SP Regula para emissão do termo de conclusão e posterior início da cobrança da taxa de manutenção de jazigos e ossuários. A reinauguração da capela do Araçá, cuja revitalização fazia parte do plano de intervenção do cemitério, foi destaque no SPTV em outubro.

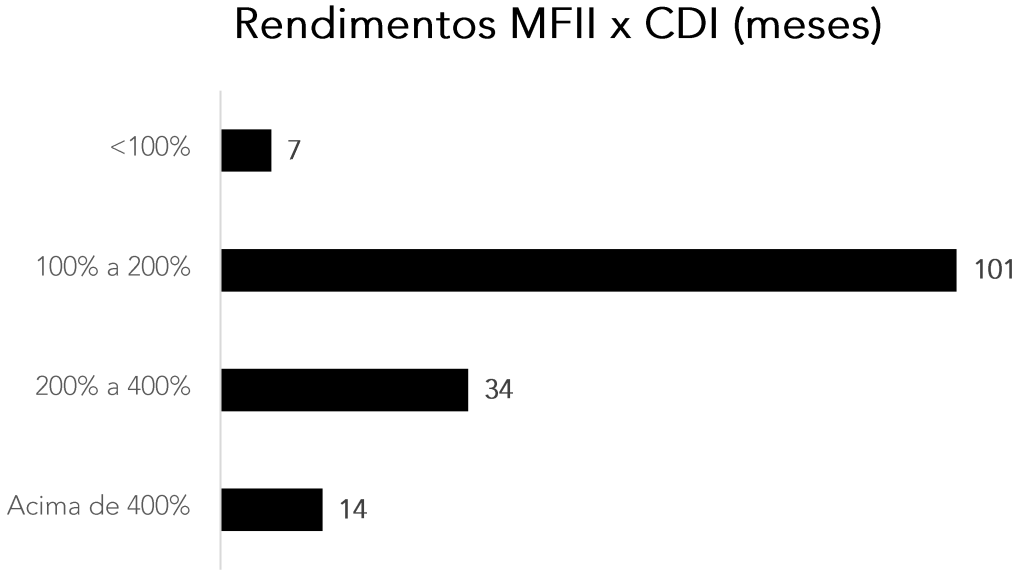
Na carteira imobiliária, o trimestre foi marcado pela greve nacional dos empregados da Caixa Econômica Federal, entre 10 e 29 de setembro, que paralisou as medições de obras e as liberações de repasses do programa de Apoio à Produção para as incorporadoras do segmento MCMV. A Mérito Realty possui exposição relevante ao segmento, principalmente através dos projetos Livus – metade dos 16 projetos em obras que temos em carteira hoje já contrataram o Apoio à Produção com a instituição. Hoje, o funcionamento da CEF já voltou à normalidade, mas a interrupção causou um deslocamento no cronograma das obras afetadas.

Quanto às vendas, o destaque do trimestre ficou por conta do projeto Livus Parque Ecológico, na rua **Lauro de Freitas**. O projeto, entregue desde dezembro de 2025, ainda contava com um estoque pós-obras a ser comercializado. Nos últimos meses, temos conseguido vender este estoque em velocidade superior à projetada, o que pode levar à conclusão das vendas e o recebimento dos financiamentos bancários destas unidades antes do esperado. Entendemos, contudo, que este desempenho foi pontual e não deve ser extrapolado para o restante da carteira. Olhando para frente, o cenário pós-eleitoral, marcado pela forte abertura da curva de juros futuros, tende a pressionar a confiança do consumidor e as condições de crédito. Por isso, passamos a trabalhar com velocidades de vendas mais lentas em nossas projeções do que as consideradas em nosso último relatório.

Diante deste cenário, revisamos para baixo o *guidance* de distribuição de dividendos apresentado na página 12, com uma retomada mais lenta dos dividendos no curto e médio prazo, ao longo de 2026 e 2027. Esta revisão reflete principalmente a expectativa de menor velocidade de vendas na carteira imobiliária e, consequentemente, um ritmo mais gradual de geração de caixa e resultado para o Fundo.

Desempenho Histórico

O MFII superou [1] o seu benchmark, o CDI Líquido de IR [2], de forma consistente desde seu início em 2013, há mais de 10 anos. Em alguns meses, a distribuição chegou a mais de 400% do benchmark:

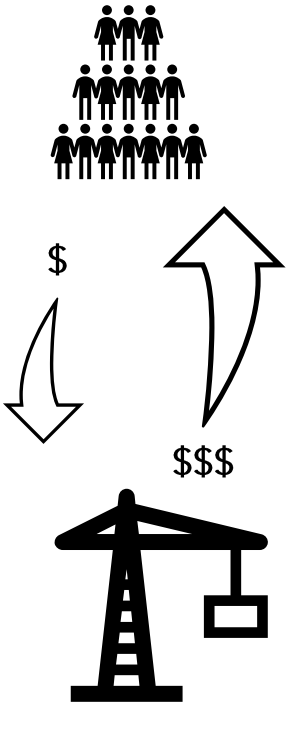


[1] Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. [2] Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15% .

Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R$ 672 milhões
(R$ 100/cota) [1]



já receberam
R$ 450 milhões
(R$ 172/cota) [1]

e ainda receberão
R$ 1,82 bilhão
(R$ 268/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.

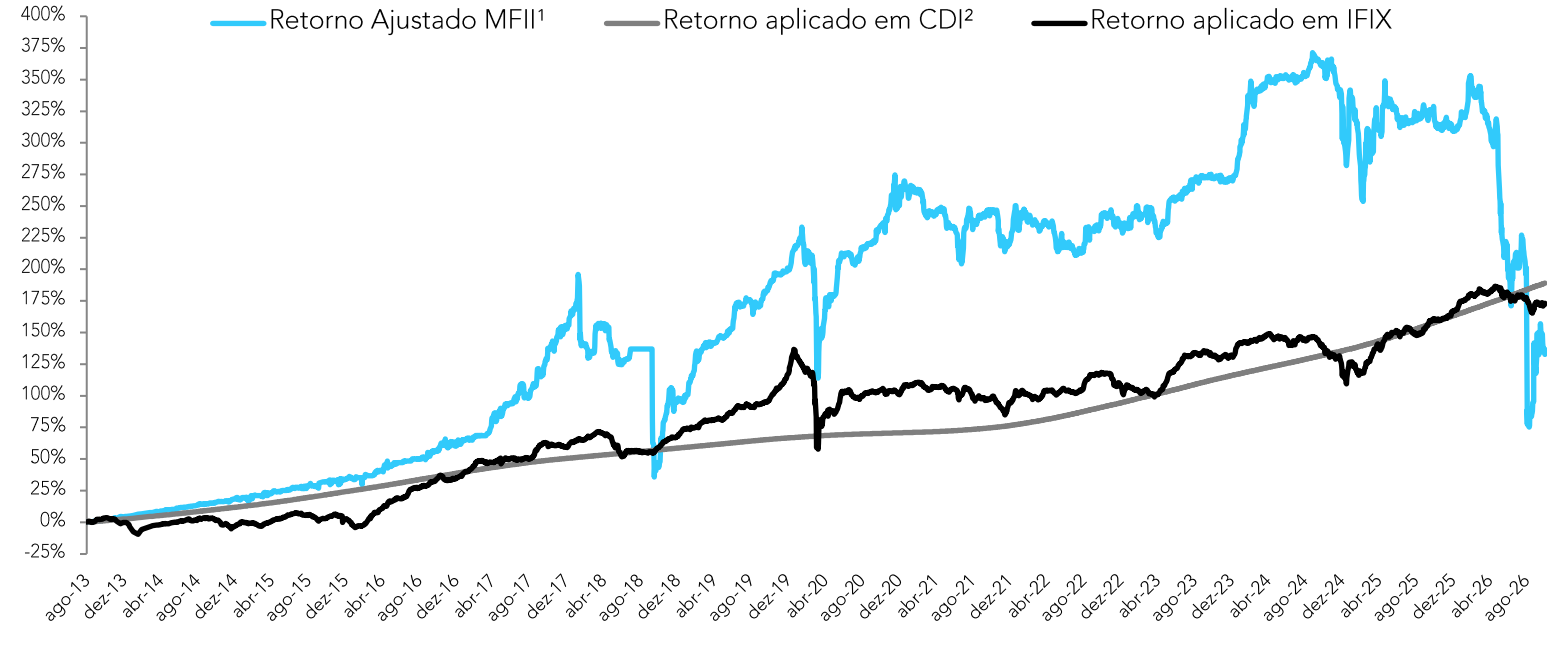
Rentabilidade

	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	2026	12m	36m	Início
Rendimento (R$/cota) [1]	1,07	1,07	1,07	1,05	1,05	1,06	0,91	0,91	0,91	0,30	0,30	0,30	6,79	10,00	37,37	169,04
Rentabilidade [2]	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,06%	1,07%	0,92%	0,93%	0,93%	0,31%	0,31%	0,31%	7,09%	10,55%	43,72%	428,28%
% CDI líquido de IR [3]	98%	119%	103%	106%	125%	104%	100%	102%	98%	30%	33%	33%	81%	87%	117%	155,08%

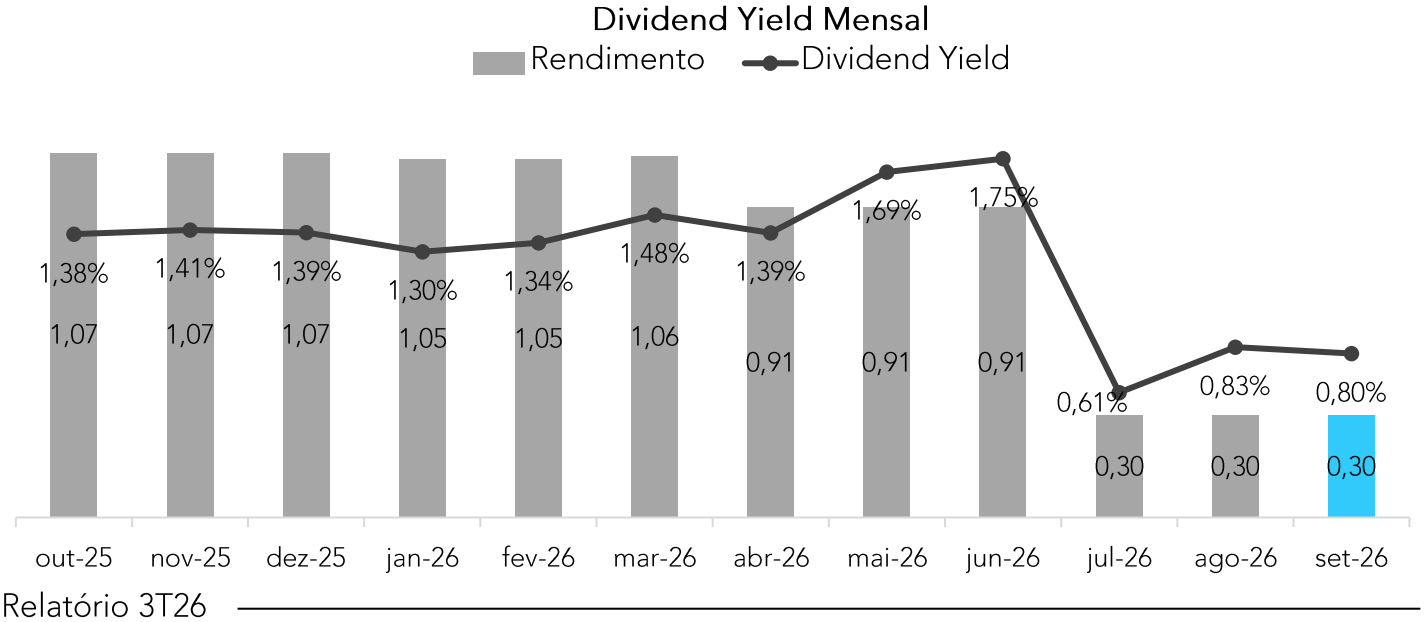
[1] Distribuído por cota. [2] A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. [3] Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	set/26	2026	12m	36m	Início
MFII11[5]	4,73%	-45,20%	-45,75%	-37,80%	132,65%
IFIX[4]	-0,20%	-0,53%	4,62%	16,65%	173,11%
CDI líquido de IR[3]	0,92%	8,87%	12,18%	36,32%	189,09%

[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%



Destaques do Trimestre

JULHO

Fundo divulga R$ 0,30 por cota em dividendos para julho, agosto e setembro. Guidance atualizado com cenário mais conservador.

AGOSTO

Inclusão dos projetos Livus Jaraguá e Livus Cupecê (Rua Hermano da Silva) no programa Casa Paulista. Programa oferece complemento ao subsídio do MCMV ao comprador do imóvel.

SETEMBRO

SP Regula emite Termo de Conclusão de Obras para o cemitério Santo Amaro – um dos cinco cemitérios administrados pelo Consórcio Cortel SP. Cobrança da taxa de manutenção de jazigos e ossuários poderá ser iniciada após cumprido o período de 60 dias a partir da data do Termo de Conclusão.

Dividendos Anunciados

4° Trimestre 2026

Os dividendos divulgados para o 4T26 totalizaram o valor de R$ 0,90 por cota, a serem pagos de acordo com a tabela abaixo, conforme comunicado ao mercado.

Rendimento		Data de Referência	Data de Pagamento
0,90	0,30	30/10/2026	16/11/2026
	0,30	30/11/2026	14/12/2026
	0,30	30/12/2026	15/01/2027

Carteira MFII Resumo

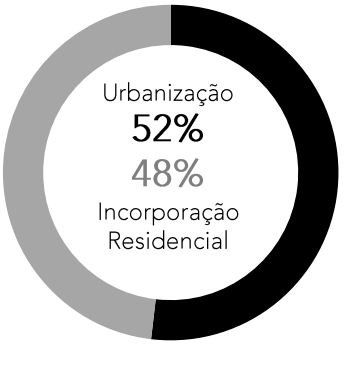
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado econômico e de média renda.

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.

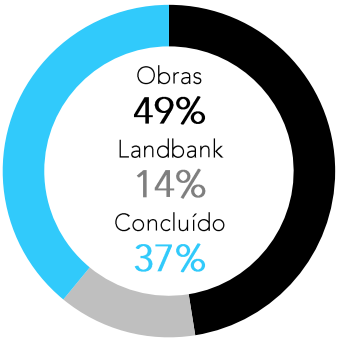


- ✓ 2 empresas e 16 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 35 ativos formam a carteira atual do fundo
  - ✓ 7 concluídos
  - ✓ 16 em obras
  - ✓ 11 em pré-lançamento
  - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

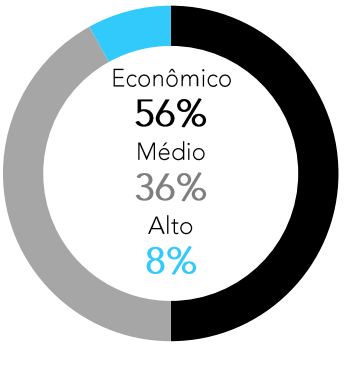
Tipo de Ativo



Fase do Empreendimento



Padrão do Empreendimento



Landbank

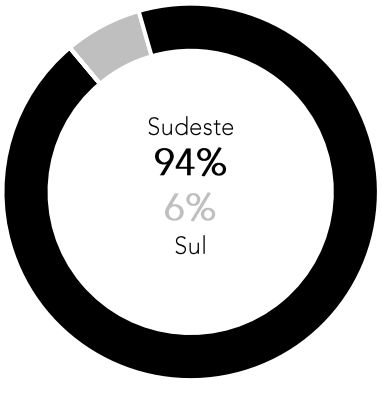
No Landbank, consideramos os terrenos que foram adquiridos pelo Fundo. Para aquisição de um terreno, é realizado um estudo de viabilidade que leva em consideração as características do terreno, o produto que melhor se encaixa na região e os preços praticados na área.

R$ 1,207 bi de VGV Não Lançado

4.594 unidades previstas

210.775 m² de área vendável

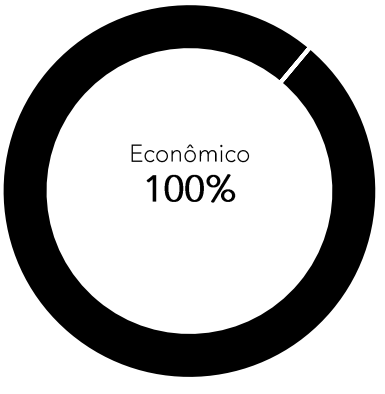
VGV Por Região



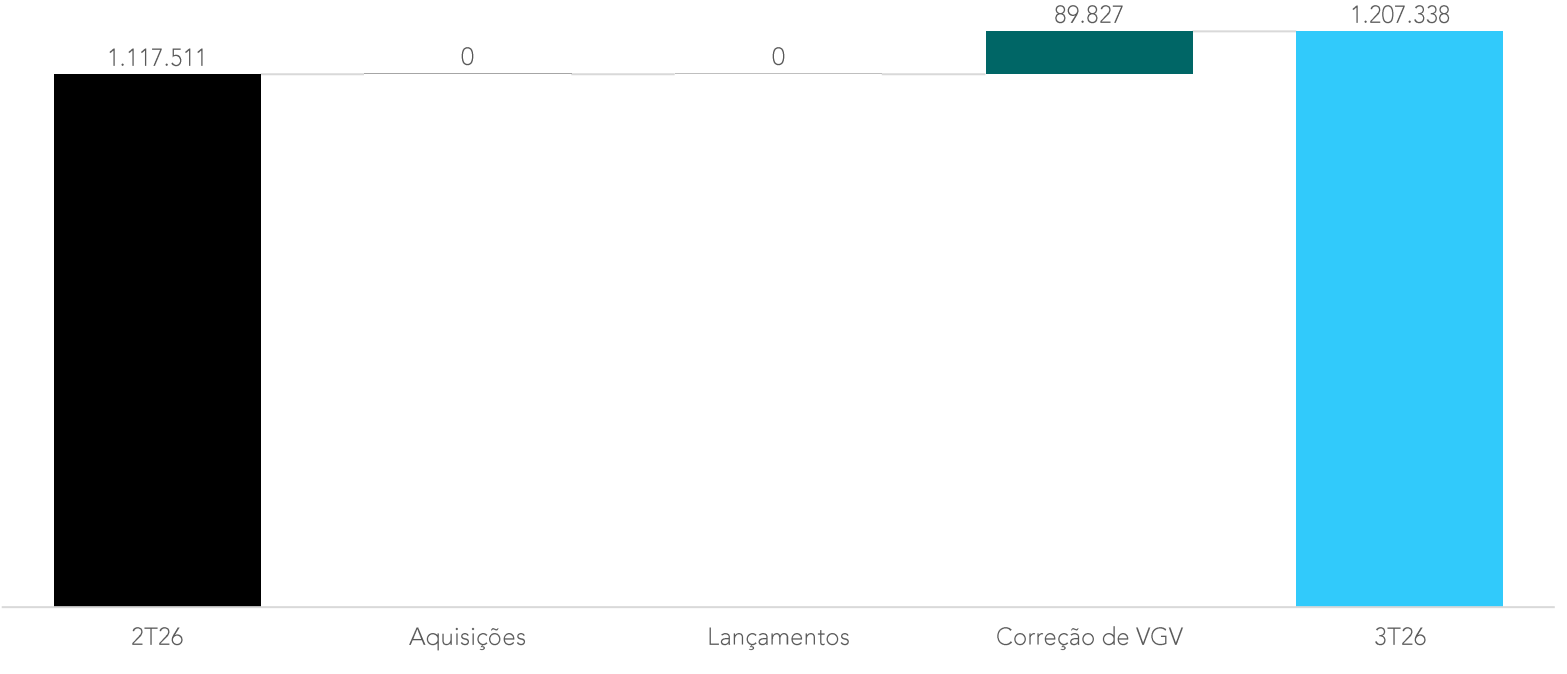
VGV Por Tipo de Empreendimento



VGV Por Padrão de Empreendimento



Evolução do Landbank (R$ mil)



Carteira de Recebíveis

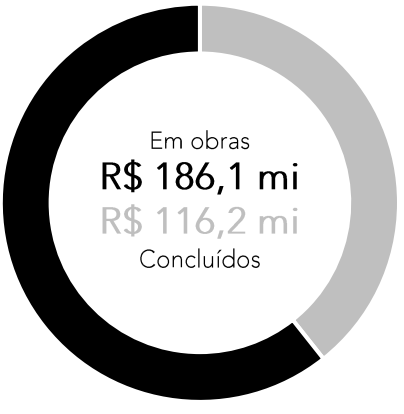
A Carteira de Recebíveis é a soma de todos os valores a receber referentes às vendas dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades dos respectivos projetos.

R$ 302,3 milhões [1] 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$ 928,2 milhões [1] 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$ 681,8 milhões [1] de custo de obras em andamento



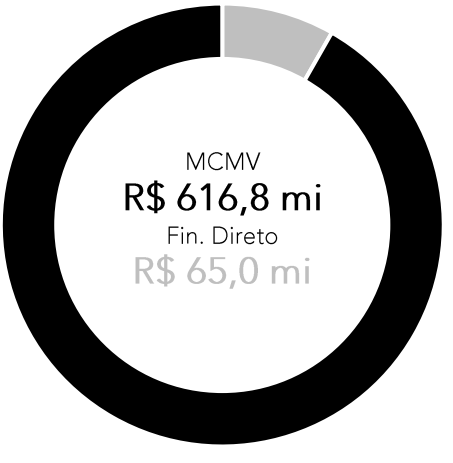
Custo incorrido
R$ 230,8 mi

Custo a incorrer
R$ 451,0 mi

Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sudeste

Golden Boituva - SP
Jardins de Tarsila – SP
Avenida Corifeu – SP
Jabaquara – SP
Adélia Chohfi – SP
Paes de Barros – SP
Vila Sônia – SP
Damha Fit II – MG
Hermano da Silva – SP
Jaraguá – SP
Cachoeira Paulista – SP
Alberto Ramos – SP

Nordeste

Luar do Parque – PE
Luar das Oliveiras – PE
Luar do Norte – PE

Sul

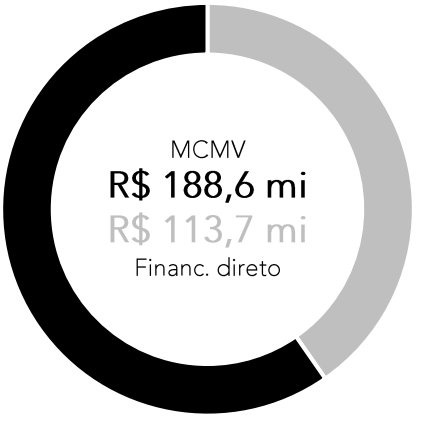
Reserva da Ilha - PR

[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 modalidade de financiamento



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 à moradia por meio de taxas de juros mais baixas e subsídios aos compradores.

No mês de abril de 2025, o Conselho Curador do FGTS aprovou importantes mudanças no programa. Entre elas, a principal foi a criação de uma nova faixa de renda para o programa (Faixa 4), com um aumento significativo no teto do valor dos imóveis elegíveis para financiamento pelo programa. Além disso, houve um aumento nos limites de renda das outras faixas. A medida foi comemorada no setor imobiliário como uma forma de viabilizar novos projetos que atendam ao público que se enquadra no programa.

Dessa forma, o programa apresenta uma divisão em quatro grupos de renda, sendo eles: grupo 1, renda até 2,85 mil reais; grupo 2, de 2,85 mil a 4,7 mil reais; grupo 3, de 4,7 mil a 8,6 mil reais; grupo 4, de 8,6 mil a 12 mil reais. As taxas de juros atualmente podem variar de 4% a 10% a.a., 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$ 500 mil.

O MFII possui 27 empreendimentos enquadrados nos grupos 2, 3 e 4.

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.

Após a criação da faixa 4 do programa MCMV, o MFII não possui mais empreendimentos nessa modalidade.

Financiamento direto com a incorporadora/loteadora

Nessa modalidade, as vendas são feitas a prazo direto com a incorporadora/loteadora. No momento, contamos com 7 empreendimentos lançados nessa categoria.

Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 13.

Fluxos Realizados e Estimados (R$ milhões)

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

Fluxo Ativos	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Desinvestido	87,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87,908
Campo Verde	8,01	1,77	2,08	1,47	0,80	0,65	0,51	0,48	0,49	0,48	2,01	18,760
Terras da Estância	24,00	4,43	4,57	6,27	7,13	7,25	5,76	3,62	3,54	3,13	6,91	76,613
Dona Amélia	-6,54	-0,03	-0,12	5,24	1,59	1,98	10,68	6,48	5,08	0,00	0,00	24,354
Golden Boituva	-10,82	12,68	15,67	0,06	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,621
Jardins de Tarsila	-13,09	-0,78	2,28	4,69	-2,43	26,34	10,06	2,32	0,00	0,00	0,00	29,388
Descampado	-8,75	-0,17	-0,18	3,87	3,82	3,63	0,98	15,48	6,24	1,83	0,00	26,744
Damha Fit Uberaba	-13,27	0,05	-2,64	-0,91	24,64	22,85	17,73	14,10	11,24	11,82	87,89	173,497
Lauro de Freitas	-2,67	1,23	9,62	4,37	0,31	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,981
Luar de Rio Largo	-2,98	2,45	2,52	2,58	2,74	2,91	3,09	2,16	0,71	0,58	0,99	17,756
Luar do Parque	13,20	6,03	8,03	2,50	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,785
Av Corifeu (Butantã)	-8,02	-0,72	-0,17	-1,65	4,40	15,14	18,63	0,00	0,00	0,00	0,00	27,612
Vilas do Rio	-10,67	0,94	2,00	2,02	2,78	3,34	3,55	3,77	4,02	4,30	24,03	40,062
Barena	1,56	6,07	1,81	0,17	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,632
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	0,00	-8,22	21,77	4,95	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,44	-0,20	9,80	6,86	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,197
Vila Carmosina	-3,25	-0,05	-4,11	5,13	3,13	-5,88	-20,08	27,15	51,20	0,00	0,00	53,237
Luar das Oliveiras	-3,10	4,14	3,72	0,93	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,687
Reserva da Ilha	-31,84	-2,35	-6,48	0,41	18,15	32,52	30,52	18,49	9,89	5,37	41,29	115,956
Adélia Chohfi	4,27	2,79	6,95	0,56	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,752
Paes de Barros	-11,50	-3,18	3,76	27,65	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,741
Vila Sônia	-1,53	6,19	6,55	2,08	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,447
Hermano da Silva	-5,26	2,43	-2,66	9,36	14,17	0,76	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	18,819
Lussanvira	-2,45	-0,13	-1,87	-3,88	0,53	17,54	2,59	0,00	0,00	0,00	0,00	12,330
Jaraguá	-7,72	-2,16	-9,18	4,39	12,45	37,85	7,29	0,00	0,00	0,00	0,00	42,933
Cachoeira Paulista	-1,83	-1,56	1,37	0,89	1,76	9,50	1,71	0,00	0,00	0,00	0,00	11,850
Alberto Ramos	-3,10	-0,99	2,32	4,52	7,21	2,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,129
Adolfo Schnabel	-0,22	-0,59	-3,48	-0,39	5,93	7,93	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	9,648
Luar do Norte	-0,29	-0,45	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,254
Adélia Chohfi II	-1,75	-0,89	-2,00	0,08	11,36	5,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,249
Edson de Carvalho	-0,86	-0,49	-1,83	-0,23	2,78	12,44	1,37	0,00	0,00	0,00	0,00	13,175
Guarumbé	-0,59	-0,87	-0,64	2,76	-2,67	13,03	5,01	0,00	0,00	0,00	0,00	16,022
Itinguçu	-0,10	-1,72	-0,63	-3,00	1,74	15,05	2,36	0,00	0,00	0,00	0,00	13,696
Sapopemba	0,00	-0,61	-0,88	-1,50	0,47	10,44	3,59	0,00	0,00	0,00	0,00	11,511
Consórcio Cortel SP	-93,65	-12,94	9,37	15,01	20,57	22,96	29,20	32,18	34,49	34,19	341,67	433,048
Em fechamento	-0,09	-1,83	-0,72	-1,37	-0,88	3,93	10,72	4,17	0,00	0,00	0,00	13,926
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,36	-107,12	-56,25	36,11	79,21	127,35	445,05	521,985
Mérito Realty	-32,33	-6,28	-19,28	-20,15	-19,57	-17,12	-15,67	-15,67	-15,67	-15,67	-15,67	-193,099

Total Fluxo Ativos	-148,38	12,19	36,55	80,79	112,91	167,43	78,80	150,85	190,44	173,38	934,15	1.789,11
Investimentos	-565,76	-39,01	-56,87	-33,07	-36,13	-130,13	-92,01	-15,67	-15,67	-15,67	-15,67	-1.015,68
Recebimentos	417,37	51,21	93,42	113,86	149,04	297,56	170,81	166,53	206,12	189,05	949,82	2.804,79

Fluxo Fundo	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	60,15	9,03	11,81	20,50	32,74	86,88	42,33	63,93	119,34	151,31	0,00
Fluxo dos Ativos	-148,38	12,19	36,55	80,79	112,91	167,43	78,80	150,85	190,44	173,38	934,15	1.789,11
Receitas do Fundo	45,35	1,98	0,00	0,30	0,26	0,40	1,16	1,16	1,84	8,39	14,31	75,16
Despesas do Fundo	-108,69	-9,63	-5,55	-7,46	-10,37	-10,87	-10,94	-10,94	-10,94	-10,94	-76,97	-273,31
Integralização Cotas	672,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	672,73
Fluxo aos Cotistas	-400,85	-55,66	-28,22	-64,94	-90,58	-102,82	-113,56	-119,48	-125,94	-138,86	-1.022,80	-2.263,69
Saldo Caixa – Final	60,15	9,03	11,81	20,50	32,74	86,88	42,33	63,93	119,34	151,31	0,00	0,00

Estimativa p. Cota	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Fluxo (R$ / Cota)*	166,02	7,69	4,20	10,20	13,44	15,30	16,80	17,64	18,60	20,64	148,64	439,17

[1] Os fluxos de caixa que excedem dez/35 foram trazidos a valor presente nesta data.

Detalhamento dos Ativos Carteira MFII 3T26 [1]

Concluídos e em Obras:

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R$ MM)
Urbanização	Residencial Campo Verde	2,1%	Iracemápolis – SP	Concluído	100%	96%	15,9%	18,760
Urbanização	Terras da Estância	6,9%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,3%	76,613
Urbanização	Luar do Rio Largo	5,1%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,7%	17,756
Urbanização	Damha Fit I	3,4%	Uberaba – MG	Concluído	100%	95%	30,3%	25,860
Urbanização	Vilas do Rio	7,6%	Campinas – SP	Concluído	100%	94%	17,0%	40,062
Incorporação Residencial	Barena	0,6%	São Paulo – SP	Concluído	100%	95%	19,3%	9,632
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	2,2%	São Paulo – SP	Concluído	100%	78%	19,7%	12,981
Incorporação Residencial	Golden Boituva	2,9%	Boituva – SP	Obras	95%	93%	12,7%	17,621
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,0%	Recife – PE	Obras	95%	86%	35,1%	29,785
Urbanização	Reserva da Ilha	6,1%	Sertaneja – PR	Obras	46%	6%	18,3%	115,956
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,7%	Recife – PE	Obras	81%	68%	27,1%	5,687
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,3%	Campinas – SP	Obras	11%	0%	14,2%	29,388
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,8%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	18,8%	27,612
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,6%	São Paulo – SP	Obras	80%	53%	23,0%	12,197
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi	1,4%	São Paulo – SP	Obras	75%	97%	44,5%	14,752
Incorporação Residencial	Paes de Barros	4,2%	São Paulo – SP	Obras	48%	54%	21,0%	16,741
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,9%	São Paulo – SP	Obras	25%	85%	32,2%	13,447
Urbanização	Damha Fit II	3,4%	Uberaba – MG	Obras	11%	19%	28,5%	147,637
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,2%	Recife – PE	Obras	7%	50%	21,7%	0,254
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,7%	São Paulo – SP	Obras	7%	37%	48,3%	18,819
Incorporação Residencial	Jaraguá	1,1%	São Paulo – SP	Obras	2%	8%	33,3%	42,933
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,7%	São Paulo – SP	Obras	1%	20%	48,2%	11,850
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,9%	São Paulo – SP	Obras	1%	43%	53,7%	12,129

[1] Informações de jul/26.

Detalhamento dos Ativos Carteira MFII 3T26 [1]

Landbank e Consórcio Cortel:

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas	TIR Esperada (a.a.)	Resultado Esperado (R$ MM)
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	2,1%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	12,3%	24,354
Incorporação Residencial	Descampado	3,9%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	11,3%	26,744
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	0,9%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	14,8%	13,905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	28,1%	53,237
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	25,3%	12,330
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	43,1%	9,648
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi II	0,4%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	45,1%	12,249
Incorporação Residencial	Guarumbé	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	74,1%	16,022
Incorporação Residencial	Edson de Carvalho	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	50,1%	13,175
Incorporação Residencial	Itinguçu	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	48,7%	13,696
Incorporação Residencial	Sapopemba	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	69,6%	11,511
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	24,8%	São Paulo - SP	-	-	-	16,2%	433,048

[1] Informações de jul/26.

Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 51.188.000	Estágio: Concluído
Área vendável: 69.524 m²	

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



Terras da Estância

Localização: Paulínia - SP	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 328.998.161	Estágio: Concluído
Área vendável: 267.998 m²	

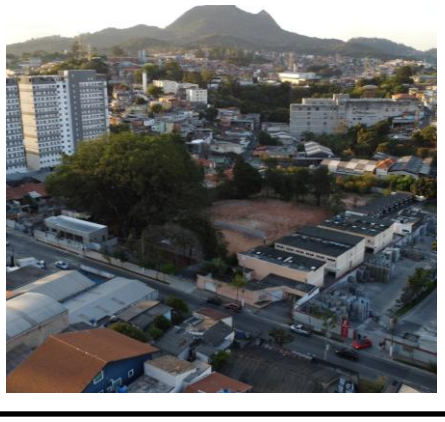
Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Paulínia, estado de São Paulo. O Terras da Estância é composto por 1.272 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 34 quadras.



Adolfo Schnabel

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 52.690.207	Estágio: Landbank
Área vendável: 11.097,00	

Terreno localizado na Vila Ema, São Paulo/SP, com área de 2.049 m². O projeto prevê 205 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 53 milhões.



Jaraguá

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 188.770.086	Estágio: Obras
Área vendável: a definir	

Área de 8.625 m² no Jardim Jaraguá, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 764 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 188 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Hermano da Silva

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 61.227.764	Estágio: Obras
Área vendável: 8.388,60 m²	

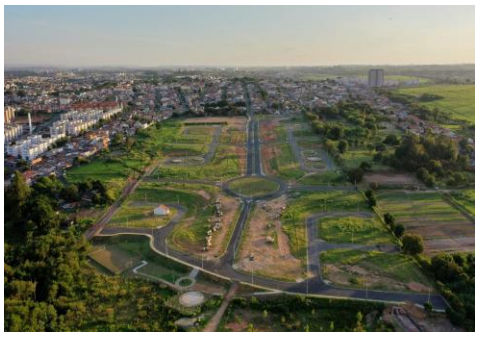
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 246 unidades habitacionais, totalizando um VGV de aproximadamente de R$ 60 milhões.



Avenida Corifeu

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 89.588.757	Estágio: Obras
Área vendável: 12.177 m²	

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$ 90.591.754	Estágio: Concluído
Área vendável: 67.386 m²	

Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento se encontra com 100% das obras concluídas.



Luar do Norte

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 42.300.000	Estágio: Obras
Área vendável: 13.768 m²	

Em parceria com a construtora Torque, o Luar do Norte é um empreendimento de médio padrão localizado em Recife/PE e conta com 120 unidades com Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 42 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Golden Boituva

Localização: Boituva - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 116.061.320	Estágio: Obras
Área vendável: 41.312 m²	

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



Luar de Rio Largo

Localização: Rio Largo – AL	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 55.056.573	Estágio: Concluído
Área vendável: 102.101 m²	

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



Luar do Parque

Localização: Recife – PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 190.414.177	Estágio: Obras
Área vendável: 27.914 m²	

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



Barena

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 44.772.522	Estágio: Concluído
Área vendável: 7.012 m²	

Empreendimento composto por 165 unidades habitacionais, localizado no bairro Itaim Paulista, na Zona Leste da cidade de São Paulo.

Detalhamento dos Ativos



Lauro de Freitas

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 52.585.703	Estágio: Concluído
Área vendável: 8.287,5 m²	

Empreendimento de padrão econômico com 195 apartamentos e situado na zona leste da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.



Reserva da Ilha

Localização: Sertaneja – PR	Padrão: Alto
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 239.145.858	Estágio: Obras
Área vendável: 439.564 m²	

Empreendimento de alto padrão situado no município de Sertaneja, estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 485 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGV de mais de R$ 200 milhões.



Damha Fit I

Localização: Uberaba - MG	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 77.418.671	Estágio: Concluído
Área vendável: 95.454,57 m²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais. O Damha Fit I possui 358 lotes.



Damha Fit II

Localização: Uberaba - MG	Padrão: Médio
Tipo: Urbanização	Financiamento: Direto com a Loteadora
VGV: R$ 137.170.476	Estágio: Obras
Área vendável: 176.880,56 m²	

Empreendimento de médio padrão situado na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais. O Damha Fit II possui quase o dobro de lotes que o Fit I, com 693 lotes.

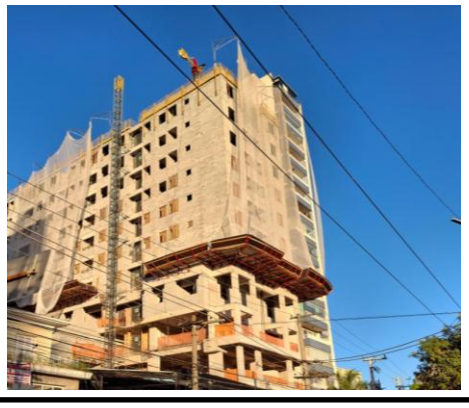
Detalhamento dos Ativos



Jardins de Tarsila

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 150.637.500	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: MCMV
VGV: R$ 69.554.000	Estágio: Obras
Área vendável: 6.762 m²	

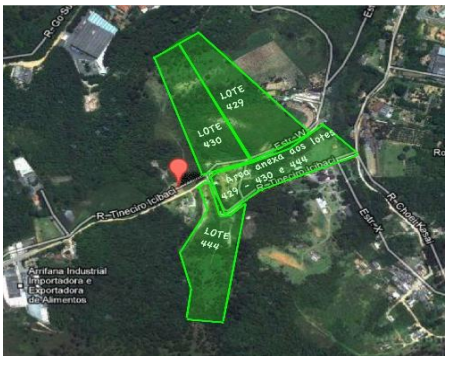
O projeto de médio padrão está localizado na Avenida Paes de Barros, no bairro da Mooca e será composto por 176 unidades residenciais.



Jabaquara

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 53.442.498	Estágio: Obras
Área vendável: 7.600 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo, no bairro Jabaquara e será composto por 193 unidades.



Vila Carmosina

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 320.056.654	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$ 170.711.277	Estágio: Landbank
Área vendável: 50.087 m²	

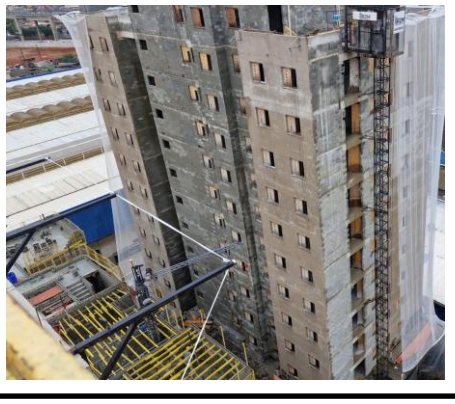
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.



Descampado

Localização: Campinas - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 123.200.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 21.800 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 560 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$ 65.043.000	Estágio: Obras
Área vendável: 10.184 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. O projeto será composto por 268 unidades habitacionais, totalizando um VGV de mais de R$ 60 milhões.



Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 74.925.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 20.250 m²	

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: MCMV
VGV: R$ 56.019.785	Estágio: Obras
Área vendável: 6.171 m²	

Empreendimento de padrão médio situado na cidade de São Paulo. O Vila Sônia será composto por 163 unidades habitacionais.



Lussanvira

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 73.594.651	Estágio: Landbank
Área vendável: 9.494 m²	

Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de São Paulo. Os estudos preveem a implantação de 259 unidades habitacionais, totalizando um VGV de mais de R$ 73 milhões.



Luar das Oliveiras

Localização: Recife - PE	Padrão: Médio
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$30.225.131	Estágio: Obras
Área vendável: 4.288 m²	

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



Cachoeira Paulista

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 54.213.858	Estágio: Obras
Área vendável: 7.374,20	

Área de 1.199,20 m² no Bairro Cidade Patriarca, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 184 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 54 milhões.

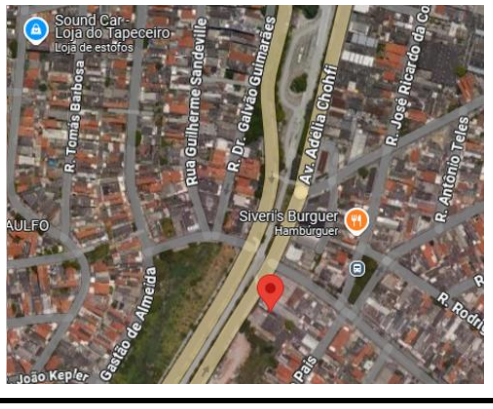
Detalhamento dos Ativos



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 60.020.841	Estágio: Obras
Área vendável: 7.460,70	

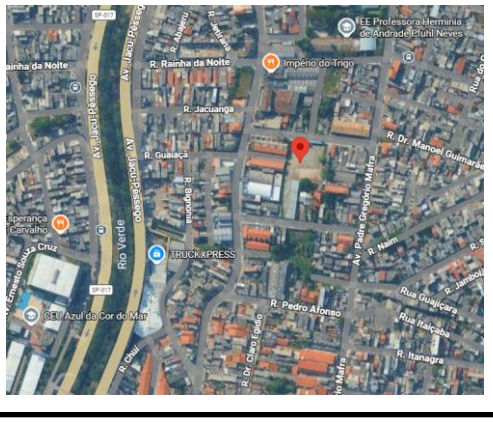
Área de 1.315,15 m² na Vila Prudente, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 190 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 60 milhões.



Adélia Chohfi II

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 68.319.756	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.764,19	

Área de 1.377,0 m² em São Mateus, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 244 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 68 milhões.



Guarumbé

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 109.086.620	Estágio: Landbank
Área vendável: 12.691,00	

Área de 4.164,0 m² em Itaquera, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 343 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 109 milhões.

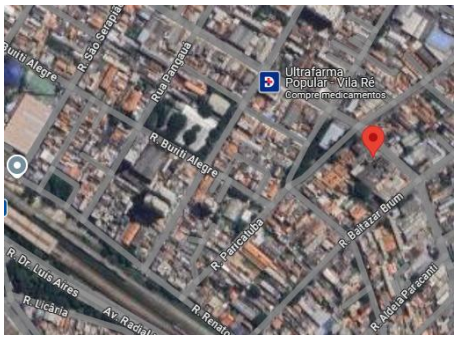


Edson de Carvalho

Localização: São Paulo – SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 66.807.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.715,00	

Área de 1.499,0 m² no Itaim Paulista, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 249 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 67 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Itinguçu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 69.160.000	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.880,0 m²	

Área de 1.500,0 m² no bairro Vila Ré, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 240 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 69 milhões.



Sapopemba

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGV: R$ 46.000.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 6.465,76 m²	

Área de 1.000,0 m² no bairro Sapopemba, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 184 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R$ 46 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.



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, 21° Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP

(11) 3386-2555

ri@meritoinvestimentos.com.br