



Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - MFIII

RELATÓRIO
TRIMESTRAL
2T22



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\$ 415.210.240,51

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,12

Número de Cotistas:

28.689

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\$ 6,83

Número de Cotistas
28.689

Rentabilidade 2022
6,70%

Rentabilidade 12M
14,37%

Comentário do Gestor

Ao recapitular os comentários feitos em nossos últimos relatórios mensais, é possível amarrá-los através de um breve resumo: resiliência da atividade econômica em meio a um cenário desafiador. Impulsionada pela reabertura da economia como também por uma série de outros fatores, a atividade do primeiro semestre foi positiva e, por enquanto, tem se mantido assim.

Na construção civil, a história é parecida. A disparada dos juros e da inflação vem encarecendo o crédito, apertando a margem das construtoras através do aumento de custos e minando o poder de compra das famílias. Mesmo com estas pressões, em 2022 o setor tem superado os números do ano passado tanto em vendas quanto em lançamentos, tendo uma contribuição importante para o avanço do PIB do país.

O ciclo de aperto monetário e o aumento de custos poderiam ser fontes de preocupação para nossos empreendimentos de padrão econômico, cujos compradores seriam os primeiros a sentir estes efeitos. No entanto, este trimestre trouxe uma série de mudanças benéficas no programa Casa Verde e Amarela, que atualizou suas faixas de preço e aumentou o multiplicador de subsídio. O governo federal, portanto, está ciente de que, para suprir o déficit habitacional, é preciso que as construtoras voltadas para este segmento consigam manter suas margens em meio à escalada de custos.



Rentabilidade

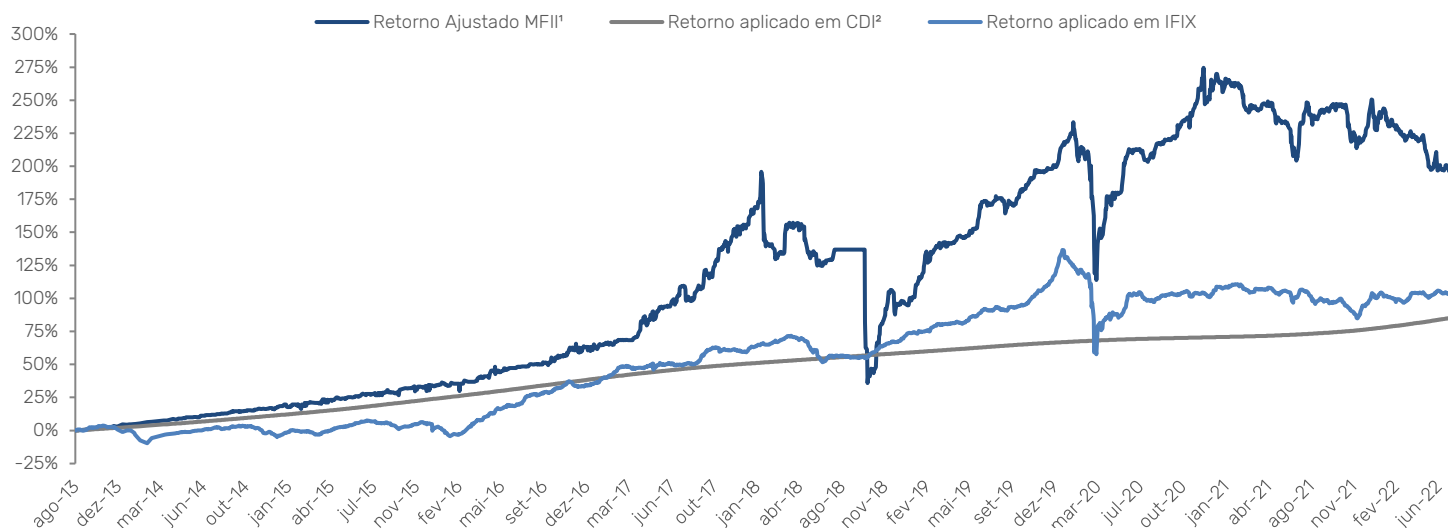
	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	2022	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,20	1,19	1,19	1,24	1,24	1,25	1,18	1,17	1,17	1,11	1,10	1,10	6,83	14,14	38,38	115,20
Rentabilidade ²	1,15%	1,14%	1,14%	1,18%	1,18%	1,19%	1,13%	1,12%	1,12%	1,06%	1,05%	1,05%	6,70%	14,37%	45,89%	214,43%
% CDI líquido de IR ³	378%	315%	305%	289%	237%	184%	181%	166%	149%	142%	125%	122%	145%	190%	295%	182,25%

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.

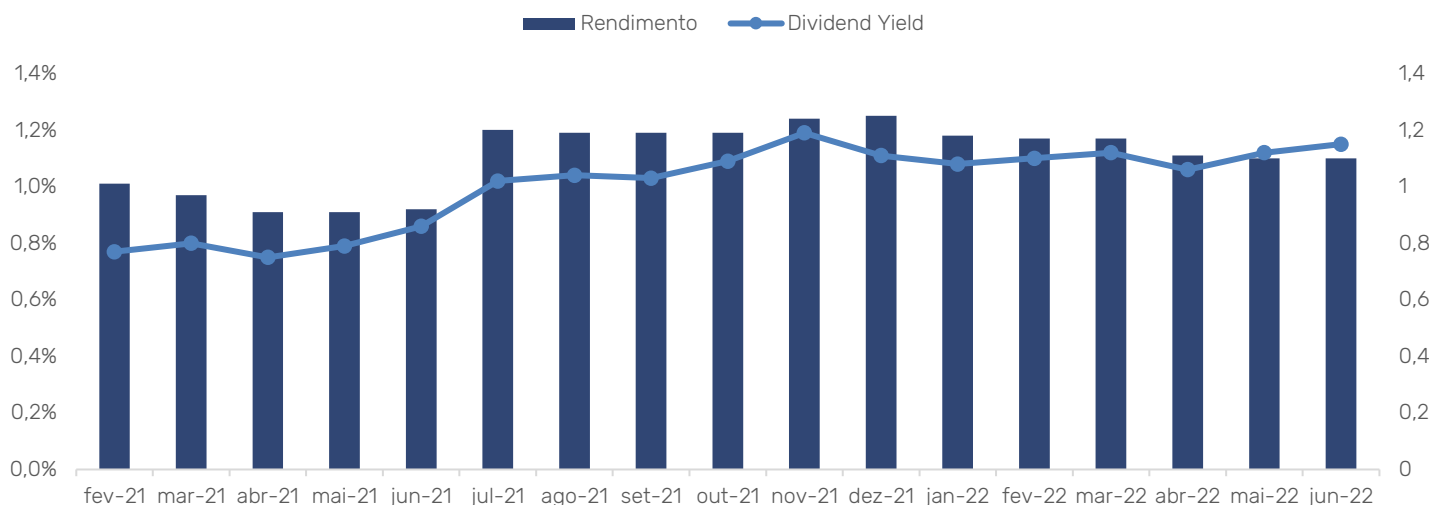
Tabela de retorno total	jun/22	2022	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-3,11%	-15,41%	-5,69%	8,53%	196,39%
IFIX ⁴	-0,88%	-0,33%	1,48%	6,46%	103,32%
CDI líquido de IR ³	0,86%	4,57%	7,31%	13,66%	85,12%

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

*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.

3º Trimestre 2022

Os dividendos divulgados no 3T22 totalizaram o valor de R\$ 3,29 por cota, a ser pago de acordo com a tabela abaixo, conforme [comunicado ao mercado](#).

	Rendimento	Data de Referência	Data de Pagamento
3,29	1,10	29/07/2022	12/08/2022
	1,10	31/08/2022	15/09/2022
	1,09	30/09/2022	17/10/2022

Destaques do Trimestre

ABR

Monitoramento dos ativos em carteira, com especial atenção à negociação com fornecedores de obra em meio à escalada dos custos de construção. No cenário macroeconômico, o governo reduz a alíquota de importação do vergalhão de aço de 10,8% para 4%.

MAI

Compra de participação no loteamento fechado denominado **Reserva da Ilha**, localizado em Sertaneja/PR. Voltado para o público de alto padrão, o empreendimento contará com 473 lotes e um VGV de mais de R\$ 200 milhões.

Entrega das casas das duas primeiras fases do empreendimento **Golden Boituva**. Ao todo, foram 282 unidades entregues.

JUN

O Fundo assina contratos para aquisição de dois terrenos localizados em São Paulo/SP, um na **Rua Adélia Chohfi**, no bairro Parque São Rafael, e outro na **Avenida Paes de Barros**, na Mooca. Juntos, os projetos previstos para as áreas totalizam 482 apartamentos e um VGV de R\$ 127 milhões. Os terrenos estão em fase de diligência e serão incluídos na carteira após a conclusão do processo.

Carteira MFII – 2T22

Resumo da Carteira

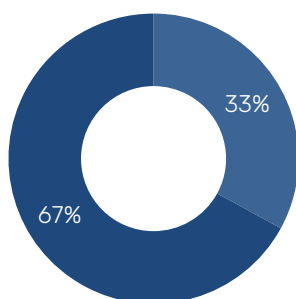
A carteira do MFII possui ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais, com foco no mercado de baixa a média renda.

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.

- ✓ 1 empresa e 8 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 900 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 27 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 9 concluídos
- ✓ 8 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora

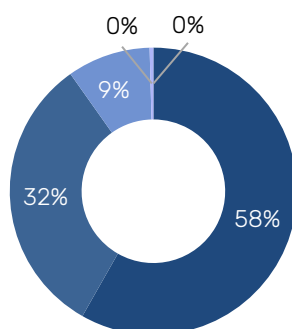


Tipo de Ativo



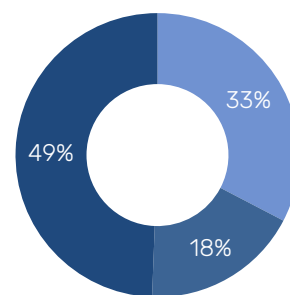
■ Incorporação Residencial
■ Urbanização

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 2T22

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras	% Vendas
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,6%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	90%
Urbanização	Terras da Estância	19,4%	Paulínia - SP	Concluído	100%	98%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	0,3%	Santos - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	0,7%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	0,9%	Estância - SE	Concluído	100%	91%
Urbanização	Luar de Camaçari	1,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	Miriade Litoral	0,8%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,9%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	97%
Urbanização	Luar de Canaã	0,8%	Caruarú - PE	Concluído	100%	88%
Urbanização	Luar do Campestre	1,6%	Patos - PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,6%	Boituva - SP	Obras	79%	75%
Urbanização	Luar de Rio Largo	5,2%	Rio Largo - AL	Obras	88%	99%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	4,6%	Recife - PE	Obras	36%	49%
Urbanização	Vilas do Rio	2,3%	Campinas - SP	Obras	48%	43%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	1,5%	Recife - PE	Obras	73%	61%
Urbanização	Damha Fit	3,5%	Uberaba - MG	Obras	12%	100%
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,0%	Recife - PE	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Barena	0,2%	São Paulo - SP	Obras	0%	8%
Urbanização	Reserva da Ilha	0,0%	Sertaneja - PR	Obras	0%	0%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,7%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	3,2%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Urbanização	Ponta Grossa	1,4%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,5%	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
Jardins de Tarsila	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 93.394.000,00
Descampado	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 83.160.000,00
Lauro de Freitas	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 42.266.250,00
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
Total			R\$ 777.325.250,00

Residencial Dona Amélia

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

Em processo de aprovação do loteamento.

Jardins de Tarsila

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

Loteamento aprovado, iniciando aprovação de incorporação.

Descampado

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

Em processo de aprovação do loteamento.

Lauro de Freitas

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

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

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.

Jabaquara

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

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

Damha Fit II

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

Iniciando aprovação do loteamento na Prefeitura de Uberaba-MG.

¹ CEF: Caixa Econômica Federal

Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22
Golden Boituva	15%	19%	38%	45%	52%	58%	64%	69%	71%	79%
Luar de Rio Largo	12%	20%	30%	52%	70%	75%	83%	85%	88%	89%
Luar do Parque	3%	3%	5%	7%	8%	10%	12%	14%	17%	36%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	2%	12%
Vilas do Rio	-	-	-	0%	0%	1%	7%	24%	28%	48%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	32%	35%	56%	73%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	-	1%	1%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	1%	1%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%

- Obras da terceira etapa do empreendimento **Golden Boituva** estão dentro do prazo. Quarta etapa segue de acordo com cronograma e etapas I e II já entregues.
- O **Luar de Rio Largo** caminha para a reta final de suas obras.
- Obras do **Luar do Parque** entram em ritmo mais acelerado, com avanço relevante neste trimestre. A Caixa Econômica Federal iniciou as medições de obra no empreendimento para início da liberação dos repasses de financiamento dos mutuários (modalidade de repasse na planta contratado com a CEF).
- Dada a largada nas obras do Damha Fit neste trimestre. Com os lotes 100% vendidos, o foco está no cumprimento do prazo e do orçamento de modo a não prejudicar o resultado do investimento.
- Vilas do Rio** segue dentro do cronograma previsto, com um avanço de 20% 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 de execução dos serviços preliminares, e devem ser iniciadas em breve.
- O projeto do loteamento **Reserva da Ilha** já foi aprovado pela prefeitura local, e o empreendimento atualmente está em fase preparatória para início das obras e para o lançamento.

Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	1T22
Res. Campo Verde	84%	84%	83%	83%	83%	85%	87%	88%	89%	90%
Luar de Lagarto	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	86%	84%	85%	88%	89%	89%	90%	90%	91%	91%
Luar de Camaçari	87%	86%	95%	94%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Luar do Campestre	79%	85%	98%	92%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
Terras da Estância	76%	76%	83%	84%	89%	94%	96%	96%	98%	98%
MaxHaus Santos	55%	57%	68%	76%	92%	92%	96%	100%	100%	100%
Luar de Arapiraca II	87%	85%	87%	89%	91%	93%	94%	96%	97%	97%
Luar de Canaã	71%	66%	68%	69%	70%	80%	82%	86%	88%	88%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%
Golden Boituva	34%	42%	48%	55%	58%	63%	70%	73%	75%	75%
Luar de Rio Largo	97%	98%	99%	98%	98%	98%	98%	99%	99%	99%
Luar do Parque	18%	17%	32%	24%	29%	35%	38%	41%	44%	49%
Miríade Litoral	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vilas do Rio	-	-	-	0%	4%	24%	30%	37%	43%	43%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	61%	61%	61%	61%
Barena	-	-	-	-	-	-	-	-	1%	8%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%

Destaques:

- Empreendimento **Terras da Estância** se aproximando, aos poucos, do nível de 100% de vendas.
- 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** segue em ritmo constante de vendas. Neste trimestre, foram realizados alguns distratos de clientes inadimplentes, o que levou à manutenção do patamar de vendas do trimestre passado.
- Apartamentos do **Luar do Parque**, em Recife, continuam com as vendas em ritmo estável.
- Movimento no stand de vendas do **Barena** começa a aumentar, levando à primeira leva de contratos assinados do empreendimento.
- Luar das Oliveiras** em fase de pré-lançamento. Vendas serão iniciadas em breve.
- O projeto do loteamento **Reserva da Ilha** já foi aprovado pela prefeitura local, e o empreendimento atualmente está em fase preparatória para início das obras e para o lançamento.

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

Ativo Imobiliário	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	1T22
Res. Campo Verde	19.001	27.002	24.111	24.773	24.699	23.934	22.201	22.647
MaxHaus Santos	8.231	9.040	7.761	7.159	6.888	7.541	7.510	7.600
Terras da Estância	65.749	96.259	109.899	99.985	106.187	88.743	86.403	85.837
Dona Amélia	23.610	24.023	24.607	24.605	34.948	34.912	34.900	34.898
Damha Fit	64.864	87.859	88.817	90.796	95.360	96.330	97.963	98.185
Jardins de Tarsila	14.699	14.914	15.163	15.136	15.135	15.120	15.088	14.942
Golden Boituva	12.867	12.348	11.699	12.239	12.847	14.049	17.406	14.070
Luaires (6 projetos)	41.254	33.978	35.599	36.963	37.841	38.713	38.568	38.809
Descampado	28.964	28.996	28.967	28.968	28.970	28.971	28.965	28.869
Lauro de Freitas	7.658	7.658	7.958	7.950	7.920	8.468	12.135	11.577
Luar de Rio Largo	4.906	5.433	6.737	7.252	7.394	7.746	8.164	8.913
Luar do Parque	25.200	30.487	39.739	29.143	33.537	33.533	33.091	38.472
Miríade Litoral	1.559	1.931	2.019	2.920	3.100	3.241	3.221	3.450
Av. Corifeu (Butantã)	13.576	13.611	13.496	13.496	13.496	13.496	13.318	13.255
Vilas do Rio	-	11.226	12.020	16.204	20.231	19.393	19.410	19.891
Barena	-	4.116	4.173	4.189	4.179	5.315	5.270	6.295
Ponta Grossa	-	-	-	-	8.029	8.029	31.464	31.464
Jabaquara	-	-	-	-	16.884	12.026	9.960	9.960
Luar do Arraial	-	-	-	-	3.290	3.070	3.781	3.645
Vila Carmosina	-	-	-	-	-	-	52.077	52.032
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	3.014	3.031
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	48.844
Projetos em fechamento	-	-	-	-	64.619	69.668	64.028	52.185
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	137.250	138.217	52.561	0

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.

Ativo Imobiliário	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	1T22
Res. Campo Verde	18,20%	18,10%	18,00%	19,80%	18,70%	18,80%	18,70%	18,80%	17,80%	17,90%
MaxHaus Santos	13,00%	10,30%	9,20%	9,50%	8,30%	7,50%	7,20%	7,80%	7,80%	7,80%
Terras da Estância	17,50%	17,30%	17,10%	19,90%	21,20%	20,80%	21,60%	20,40%	20,40%	20,40%
Dona Amélia	23,70%	26,20%	26,20%	26,80%	26,80%	26,50%	24,10%	24,10%	24,00%	24,00%
Damha Fit	28,00%	28,70%	30,50%	26,30%	27,30%	25,90%	27,10%	37,70%	39,60%	40,10%
Jardins de Tarsila	23,30%	24,20%	24,20%	24,60%	24,30%	24,20%	23,40%	21,20%	21,20%	20,90%
Golden Boituva	27,50%	28,90%	26,60%	23,80%	21,40%	21,50%	20,70%	19,80%	19,00%	16,40%
Luaires (6 projetos)	21,50%	21,20%	21,00%	19,00%	19,70%	20,30%	20,60%	21,00%	21,00%	21,10%
Descampado	29,40%	28,10%	28,10%	28,10%	26,90%	26,90%	26,90%	21,70%	21,70%	21,70%
Lauro de Freitas	19,10%	20,10%	20,10%	20,10%	21,80%	21,30%	21,20%	18,60%	25,80%	24,40%
Luar de Rio Largo	22,90%	22,70%	28,90%	32,80%	34,60%	35,00%	35,30%	36,30%	37,50%	39,40%
Luar do Parque	23,10%	22,90%	24,30%	29,00%	35,20%	26,10%	27,60%	26,60%	22,50%	26,00%
Miríade Litoral	17,50%	19,40%	19,30%	22,40%	26,00%	35,80%	37,70%	41,20%	41,80%	43,70%
Av. Corifeu (Butantã)	29,30%	29,70%	29,90%	30,00%	28,70%	28,70%	28,70%	29,10%	27,40%	27,20%
Vilas do Rio	-	-	-	18,30%	21,40%	24,90%	29,70%	28,30%	27,70%	28,00%
Barena	-	-	-	38,20%	39,20%	39,50%	39,50%	24,30%	24,00%	26,40%
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	35,00%	30,40%	29,50%	29,50%
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	37,30%	37,30%	25,00%	25,00%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	24,40%	23,90%	28,50%	26,00%
Vila Carmosina	-	-	-	-	-	-	-	-	24,10%	24,00%
Luar das Oliveiras	-	-	-	-	-	-	-	-	22,50%	22,70%
Reserva da Ilha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,20%
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	24,80%	20,70%	22,10%	25,20%
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	22,80%	23,40%	28,20%	-

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
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	25,31	1,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,600
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,15	2,11	2,17	2,57	2,86	2,79	2,27	7,60	22,647
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	18,19	11,01	7,32	7,58	7,29	7,38	7,57	46,42	85,837
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,57	-4,87	-0,28	8,05	18,35	13,52	4,19	2,08	34,898
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	-0,30	-4,86	19,72	4,34	0,58	0,04	0,01	0,00	14,070
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-0,55	-8,00	4,43	7,39	11,28	3,10	1,23	0,00	14,942
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	0,01	-0,10	-6,73	9,98	22,00	11,36	0,00	0,00	28,869
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,09	-0,63	-14,00	12,61	-6,04	-2,84	7,13	9,16	9,77	83,78	98,185
Luaires (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	14,35	14,09	14,56	10,09	0,00	0,00	0,00	0,00	38,809
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,05	-5,50	-0,37	8,97	9,39	0,91	0,54	0,12	11,577
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,52	1,85	0,81	0,86	0,91	0,97	4,50	8,913
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-4,16	-8,39	-5,22	-0,68	7,21	54,39	0,07	0,06	38,472
Miríade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	4,34	1,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,450
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-0,14	-2,35	-4,96	0,61	7,19	14,75	0,00	0,00	13,255
Vilas do Rio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,99	-5,94	1,03	2,23	2,26	2,37	2,51	17,42	19,891
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02	-0,04	-0,73	-6,06	-4,20	14,17	3,16	0,00	0,00	0,00	6,295
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,39	-1,11	-2,60	-0,86	2,74	3,16	3,37	31,15	31,464
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,49	-3,98	3,25	12,97	3,07	0,00	0,00	9,960
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,44	-3,00	10,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,645
Vila Carmosina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,16	-1,44	-9,96	-24,21	-7,92	22,59	76,13	52,032
Luar das Oliveiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,75	-1,50	0,93	5,59	0,76	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
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13,59	-7,87	-28,78	-1,43	69,97	29,48	4,40	52,185
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	-0,53	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-2,55	-17,545
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-41,41	-1,51	28,03	106,27	198,64	92,15	321,30	665,24
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,27	-8,99	-35,19	-85,05	-62,68	-52,92	-28,19	-10,47	-2,55	-2,55	-513,48
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,74	41,97	117,82	43,64	61,17	80,96	134,45	209,11	94,70	323,85	1.178,72

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	110,96	44,33	0,15	30,09	159,03	187,32	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-41,41	-1,51	28,03	106,27	198,64	92,15	321,30	665,24
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	1,70	2,66	6,14	1,80	0,78	7,78	15,76	15,71	75,08
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,02	-18,15	-11,66	-12,32	-13,99	-13,83	-13,59	-17,51	-155,66
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	-55,48	-59,59	-61,71	-63,12	-63,65	-66,02	-506,82	-1.027,51
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	110,96	44,33	0,15	30,09	159,03	187,32	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	13,36	14,49	14,90	15,24	15,39	15,94	120,89	322,35

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 **9** 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 **4** 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 **14** empreendimentos lançados nessa categoria. Conheça mais sobre os nossos empreendimentos a partir da página 14.

Detalhamento dos Ativos

	Residencial Campo Verde	
	Localização: Iracemápolis - SP	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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 51.188.000,00	
	Área vendável: 69.524 m²	
	Terras da Estância	
	Localização: Paulínia - SP	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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 328.998.161,00	
	Área vendável: 267.998 m²	
	MaxHaus Santos	
	Localização: Santos - SP	Empreendimento 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).
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 46.352.280,00	
	Área vendável: 7.130,80 m²	
	Luar de Lagarto	
	Localização: Lagarto - SE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Lagarto, Estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 42.400.000,00	
	Área vendável: 142.004 m²	
	Luar de Estância	
	Localização: Estância - SE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Estância, Estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 32.500.000,00	
	Área vendável: 133.988 m²	
	Luar de Camaçari	
	Localização: Camaçari - BA	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.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 54.900.000	
	Área vendável: 161.278 m²	
	Miríade Litoral	
	Localização: Ubatuba - SP	O Fundo adquiriu participação no capital social da construtora Miríade Litoral, uma empresa especializada na construção e comercialização de empreendimentos verticais residenciais no litoral norte do estado de São Paulo.
	Tipo: Incorporação	
	Fase atual: Concluído	
	Área total: -	



Detalhamento dos Ativos



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.



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

Empreendimento 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.

Detalhamento dos Ativos

	Luar do Arraial	
	Localização: Recife - PE	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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 14.288.319,62	
	Área vendável: 3.806 m²	
	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. O Jardins de Tarsila terá aproximadamente 400 unidades habitacionais (projeto em registro).
	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. Os projetos arquitetônicos foram protocolados e aguardam aprovação da Prefeitura de São Paulo.
	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	

Detalhamento dos Ativos

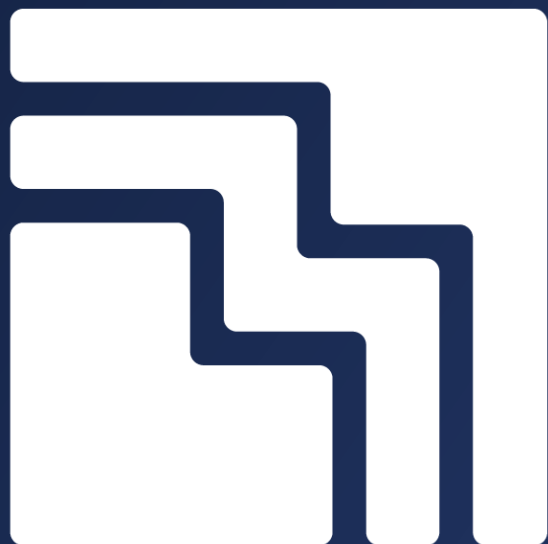
	Barena	
	Localização: São Paulo – SP	A área, localizada no bairro Vila Silva Teles, na Zona Leste da cidade de São Paulo, será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com 165 unidades.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 37.125.000,00	
	Área vendável: 7.012 m²	
	Ponta Grossa	
	Localização: Ponta Grossa-PR	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Ponta Grossa, no Estado da Paraná. O Ponta Grossa está aprovado e possui 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, estado 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. O projeto está na etapa de obtenção das diretrizes da prefeitura de São Paulo e posteriormente será desenvolvido os projetos com o melhor aproveitamento do terreno.
	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 está foi aprovado e está em fase de pré-lançamento.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$27.086.425,00	
	Área vendável: 4.288 m²	
	Reserva da Ilha	
	Localização: Sertaneja – PR	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, estado de Pernambuco. O projeto está foi aprovado e está em fase de pré-lançamento.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$219.000.000,00	
	Área vendável: 439.564 m²	

Mérito Investimentos

Documentos do Fundo

[Regulamento Vigente](#)[Informe Trimestral](#)[Demonstrações Financeiras](#)[Informe Anual](#)[Informe Mensal](#)[Laudos de Avaliação](#)[Fale com o RI](#)[Relatório Trimestral 1T21](#)

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



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