

MÉRITO
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII
MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL

Principais Destaques

Rendimento (2026)
R\$ 5,89

Número de Cotistas
32.141

Dividend Yield Mês¹
1,75%

Dividend Yield 12M²
23,68%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 665.382.540,38

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 97,85

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

Os dividendos divulgados pelo MFII relativos a julho, agosto e setembro foram de R\$ 0,30 por cota para cada mês. A redução vem como consequência de uma menor geração de resultado no trimestre encerrado em junho comparado às nossas expectativas anteriores.

No primeiro trimestre do ano, nossas expectativas de geração líquida de caixa dos ativos para 2026 e 2027 eram de, respectivamente, R\$ 30,6 milhões e R\$ 87,1 milhões. Ao final de junho, estas previsões mudaram para R\$ 9,2 milhões em 2026 e R\$ 46,5 milhões em 2027. Ou seja, aproximadamente R\$ 20 milhões a menos em 2026 e R\$ 40 milhões a menos em 2027.

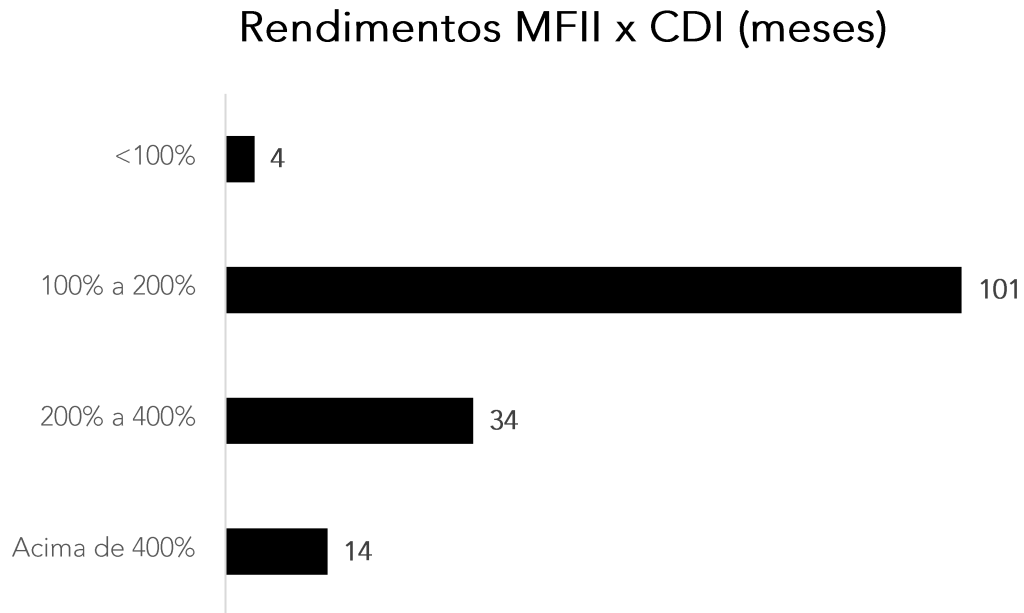
Entre os motivos que levaram a estas revisões, o principal foi a adoção de premissas mais pessimistas para o Consórcio Cortel SP tendo em vista os entraves burocráticos que a empresa vem enfrentando na aprovação das obras de seus cemitérios com a Prefeitura de São Paulo. A fim de evitar novas revisões negativas, foi tomado como cenário base um cenário conservador em que o incremento de receitas com a taxa de manutenção de jazigos se inicia somente em 2028. Esta postura mais defensiva estende-se, portanto, para o caixa do Fundo, que deverá custear as obras do Plano de Intervenção em 2026 e 2027 sem as entradas que eram esperadas até pouco tempo atrás. Vale pontuar que, como a viabilidade econômica da concessão – que tem prazo fixo – vem sendo prejudicada pelos repetidos atrasos por parte da Prefeitura, a equipe do Consórcio Cortel já vem preparando a documentação para pedido de reequilíbrio do contrato. Por enquanto, este reequilíbrio ainda não foi incorporado às nossas projeções.

Na carteira imobiliária do Fundo, apesar de dois bons lançamentos recentes– o Livus Oratório e o Livus Patriarca – observamos nos últimos meses uma maior dificuldade em acelerar as vendas em alguns projetos em estágio avançado de obras e que representam parte relevante da carteira. O projeto Damha Fit II, por exemplo, vem apresentando ritmo de vendas abaixo de nossas projeções e parcelamentos majoritariamente em tabelas mais longas. Em contraste com o Damha Fit I, que vendeu todos os lotes em um dia e aproximadamente dois terços à vista ou em tabelas curtas, a segunda fase vem apresentando um perfil de caixa diferente ao que se esperava, sobretudo nas vendas mais recentes. Outro loteamento, o Reserva da Ilha, em carteira desde 2022, vem apresentando um estoque resistente às vendas enquanto esperava-se uma aceleração ao longo deste ano à medida que os clientes observassem o avanço das obras. Voltado para o público de alto padrão, a expectativa também era de uma maior proporção de vendas com parcelamentos curtos e efeito de caixa mais imediato. Juntos, esses dois empreendimentos representam 11,1% da carteira do MFII.

A redução no *guidance* de dividendos, portanto, foi ajustada para refletir a menor geração de resultado no curto prazo. É importante lembrar que o lucro esperado dos empreendimentos se mantém, e o Fundo possui hoje ativos que podem mudar o cenário no caso de aumentos nas vendas. Conforme apresentado na página 9, o Fundo possui hoje R\$ 974,5 milhões em estoque, já ponderado por suas participações nas SPEs investidas. Deste estoque, R\$ 42,4 milhões representam as unidades prontas, que terão efeito imediato no caixa logo após a venda. Dessa forma, projetamos uma retomada gradual no nível dos dividendos a serem distribuídos a partir de 2027, conforme mostramos no *guidance* da página 12.

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**:

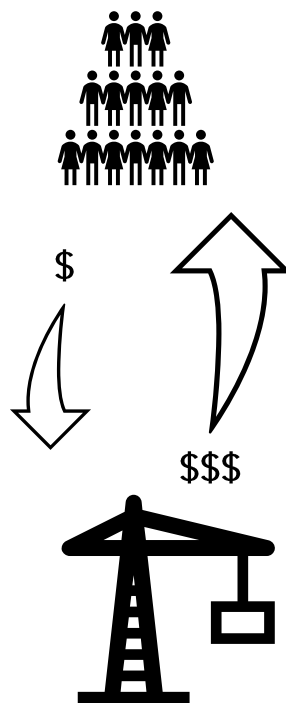


¹ Para o cálculo da Rentabilidade foram utilizados os valores de integralização no Fundo ao longo do tempo. ² Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Visão do Cotista

Os cotistas do MFII:

integralizaram
R\$ 672 milhões
(R\$ 100/cota) ¹



já receberam
R\$ 440 milhões
(R\$ 171/cota) ¹

e ainda receberão
R\$ 1,88 bilhão
(R\$ 277/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.

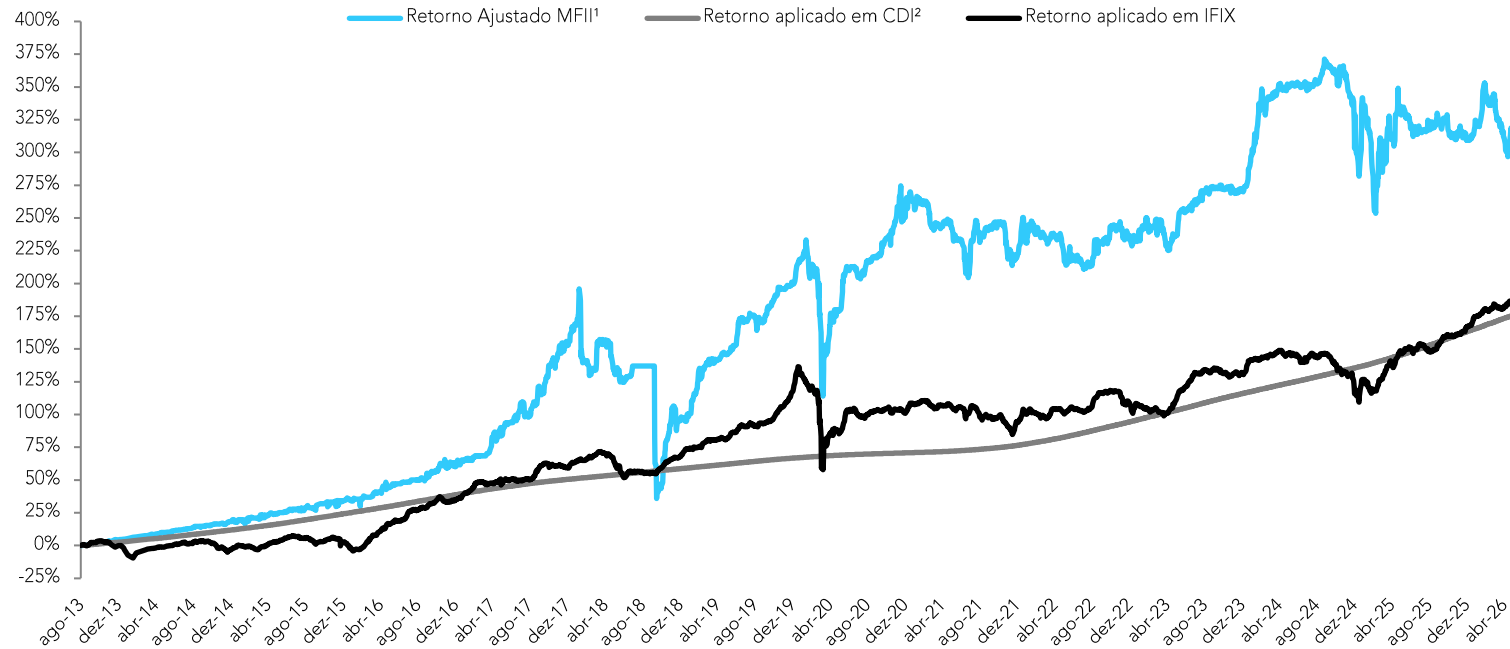
Rentabilidade

	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	2026	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,05	1,05	1,06	0,91	0,91	0,91	5,89	12,29	39,69	168,14
Rentabilidade ²	1,04%	1,04%	1,05%	1,06%	1,06%	1,07%	1,05%	1,06%	1,07%	0,92%	0,93%	0,93%	6,11%	13,00%	46,83%	423,45%
% CDI líquido de IR ³	96%	105%	101%	98%	119%	103%	106%	125%	104%	100%	102%	98%	105%	104%	125%	158,46%

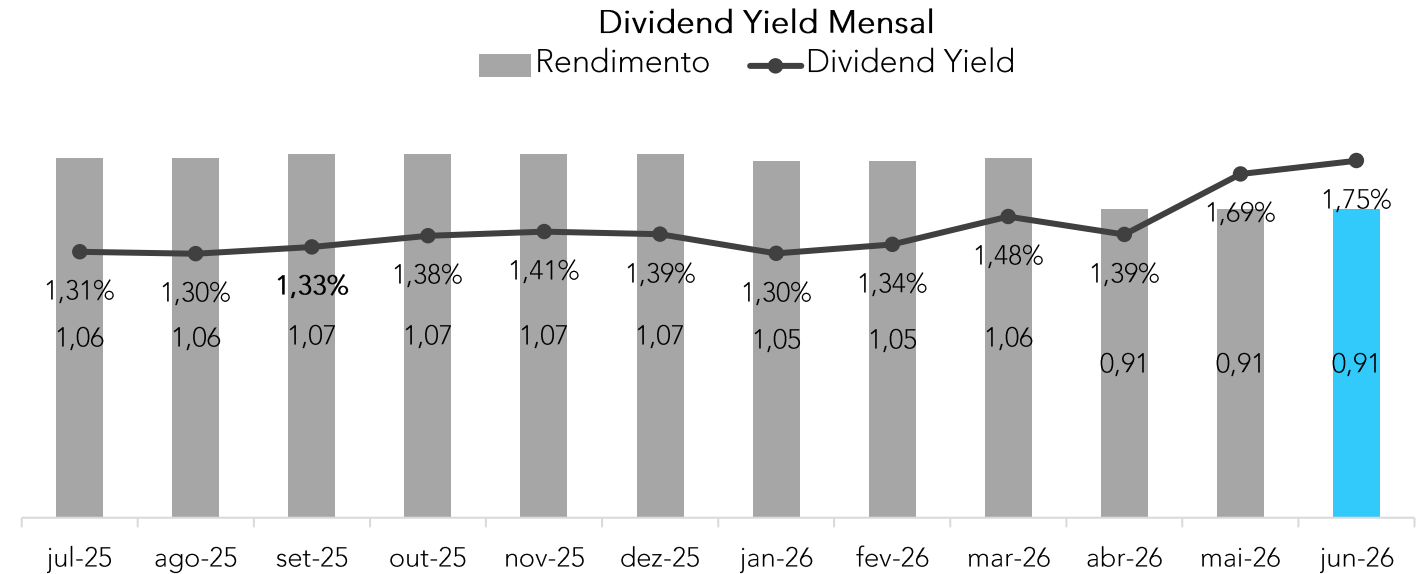
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Tabela de retorno total	jun/26	2026	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	-2,06%	-26,36%	-25,50%	-13,56%	212,62%
IFIX ⁴	-1,21%	1,46%	9,96%	21,40%	178,59%
CDI líquido de IR ³	0,95%	5,79%	12,43%	36,08%	180,92%

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

ABRIL

Fundo divulga R\$ 0,91 por cota em dividendos para abril, maio e junho.

MAIO

Lançamento do projeto Livus Estilo Oratório, na Av. **Alberto Ramos**, em São Paulo/SP. 190 unidades habitacionais financiadas pelo MCMV, totalizando um VGV de mais de R\$ 61 milhões.

Aquisição de um terreno no bairro **Sapopemba**, em São Paulo/SP. Estudos de implantação preveem 184 unidades e um VGV de aproximadamente R\$ 45 milhões.

JUNHO

Lançamento do projeto Livus Essencial Patriarca, na Av. **Cachoeira Paulista**, em São Paulo/SP. 184 unidades habitacionais financiadas pelo MCMV, totalizando um VGV de mais de R\$ 54 milhões.

Divulgação de vídeo com atualizações dos empreendimentos da carteira do fundo: [MFII11 – Atualização Empreendimentos](#)

Dividendos Anunciados

3º Trimestre 2026

Os dividendos divulgados para o 3T26 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
	0,30	31/07/2026	14/08/2026
0,90	0,30	31/08/2026	15/09/2026
	0,30	30/09/2026	15/10/2026

Carteira MFII

Resumo

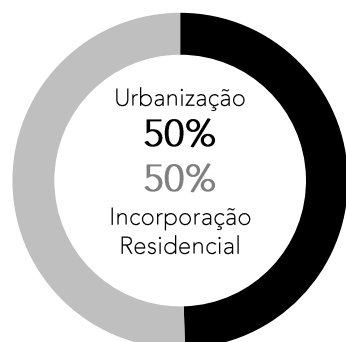
A carteira do MFII possui ativos em cinco estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais. Os empreendimentos residenciais do fundo estão focados no mercado econômico e de média renda.

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.

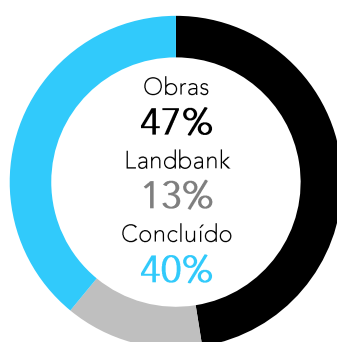


- ✓ 2 empresas e 16 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 6 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 1 milhão de m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 35 ativos formam a carteira atual do fundo
 - ✓ 7 concluídos
 - ✓ 16 em obras
 - ✓ 11 em pré-lançamento
 - ✓ SPE Consórcio Cortel SP

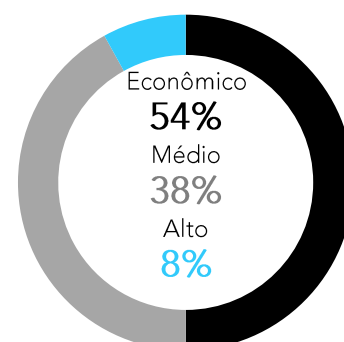
Categoria de Empreendimento



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.

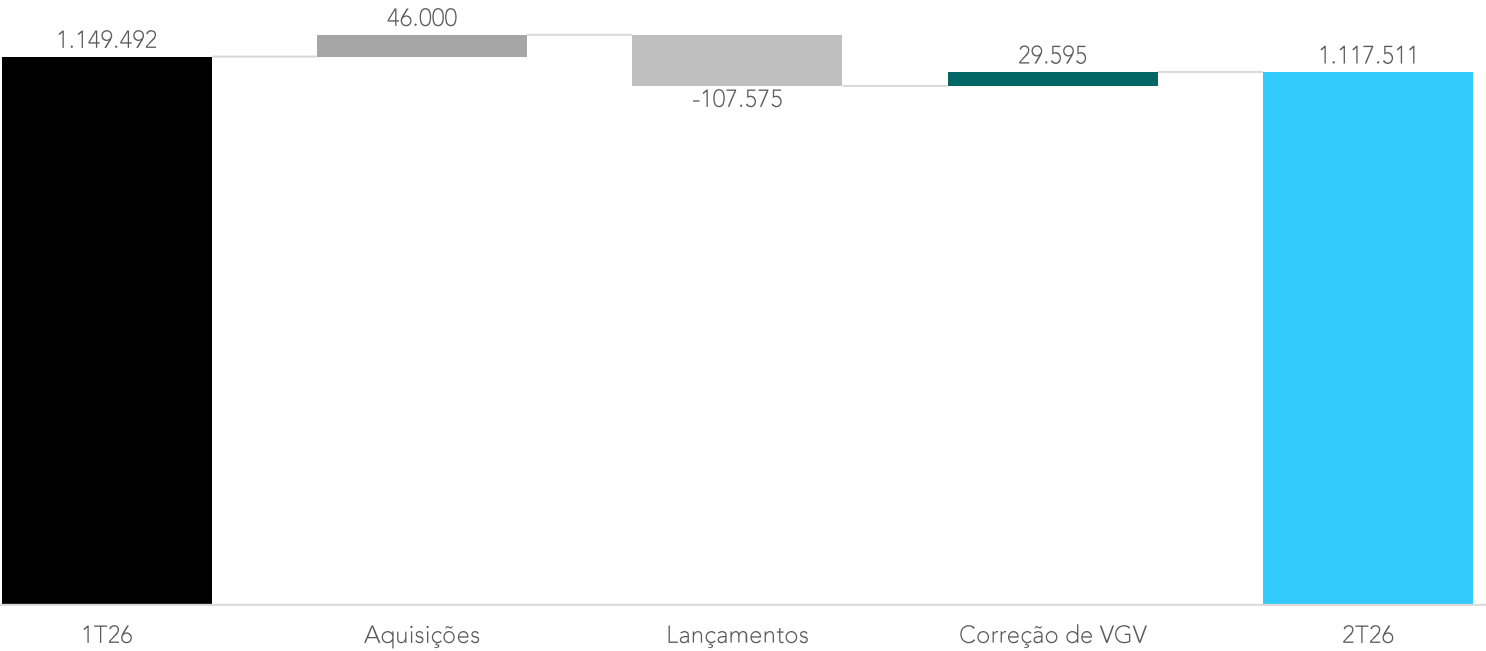
R\$ 1,117 bilhão de VGV Não Lançado

4.594 unidades previstas

210.775 m² de área vendável



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\$ 286,5 milhões ¹ a receber de contratos de venda ativos



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\$ 974,5 milhões ¹ em unidades em estoque (a mercado)

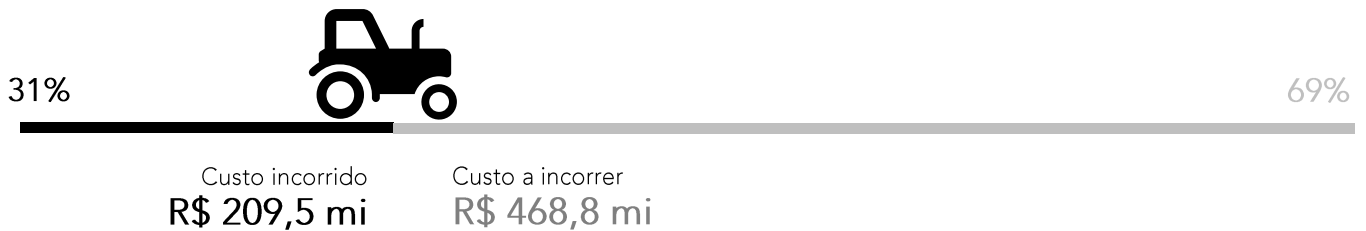


¹ Valores ponderados pelo percentual de participação do Fundo nas sociedades de seus respectivos projetos.
Valores gerenciais não auditados.

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.

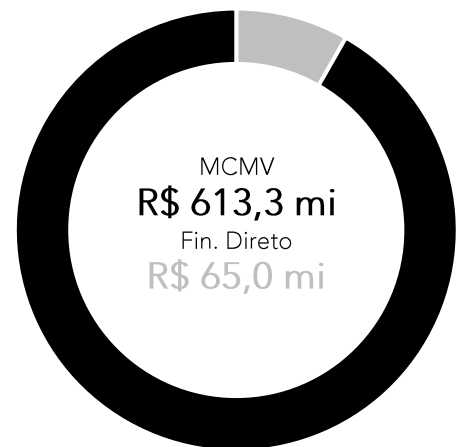
R\$ 678,3 milhões ¹ de custo de obras em andamento



Tipo de Empreendimento



Modalidade de Financiamento



Empreendimentos em obras por região

Sudeste

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

Nordeste

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

Sul

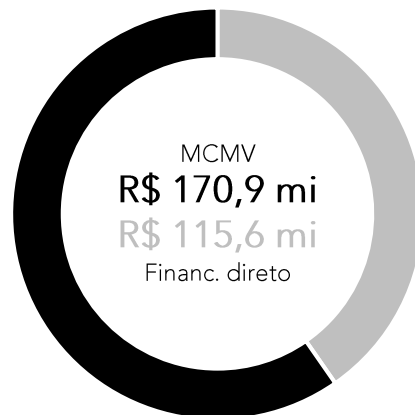
Reserva da Ilha - PR

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 ¹	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	1,87	1,63	0,82	0,57	0,43	0,36	0,33	0,34	0,33	1,17	15,839
Terras da Estância	24,00	4,85	4,05	6,40	6,70	6,72	4,88	3,45	3,35	2,89	5,66	72,945
Dona Amélia	-6,54	-0,11	-0,37	6,71	-0,39	7,12	6,18	6,42	4,74	0,00	0,00	23,750
Golden Boituva	-10,82	11,55	17,71	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,447
Jardins de Tarsila	-13,09	-0,59	2,88	4,56	-2,45	28,85	8,52	1,08	0,00	0,00	0,00	29,750
Descampado	-8,75	-0,22	-0,47	6,62	3,75	1,72	9,45	10,76	3,87	0,00	0,00	26,720
Damha Fit Uberaba	-13,27	2,74	-1,02	0,61	25,08	18,13	15,51	12,12	10,50	11,20	78,38	159,975
Lauro de Freitas	-2,67	2,00	11,03	3,22	0,10	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,703
Luar de Rio Largo	-2,98	2,47	2,48	2,53	2,65	2,79	2,93	2,01	0,62	0,48	0,69	16,674
Luar do Parque	13,20	9,34	5,73	0,06	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,456
Av Corifeu (Butantã)	-8,02	-0,37	-0,66	7,34	17,45	12,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,133
Vilas do Rio	-10,67	1,56	1,80	2,02	2,77	3,26	3,45	3,65	3,88	4,13	22,38	38,211
Barena	1,56	5,58	2,48	0,15	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,792
Ponta Grossa	-4,58	0,00	0,00	-8,22	0,00	21,77	4,95	0,00	0,00	0,00	0,00	13,905
Jabaquara	-4,44	-0,87	9,76	7,08	0,11	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,640
Vila Carmosina	-3,25	-1,42	-2,91	5,47	1,94	-9,73	-17,97	37,07	43,89	0,00	0,00	53,094
Luar das Oliveiras	-3,10	3,11	5,12	0,37	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,489
Reserva da Ilha	-31,84	-2,95	-5,39	0,38	18,33	33,06	31,17	18,97	10,29	5,56	34,67	112,243
Adélia Chohfi	4,27	5,51	4,49	0,48	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,901
Paes de Barros	-11,50	1,92	8,89	13,30	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,989
Vila Sônia	-1,53	4,22	4,97	4,50	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,270
Hermano da Silva	-5,26	2,48	-0,94	12,36	8,74	0,03	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	17,427
Lussanvira	-2,45	-1,62	-6,93	3,23	5,29	13,50	1,30	0,00	0,00	0,00	0,00	12,307
Jaraguá	-7,72	-3,57	-0,53	2,81	2,97	39,33	-0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	33,209
Cachoeira Paulista	-1,83	1,08	-3,44	1,90	9,63	3,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,596
Alberto Ramos	-3,10	3,18	0,33	6,10	4,09	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,504
Adolfo Schnabel	-0,22	-2,55	-1,74	-1,25	8,80	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,710
Luar do Norte	-0,29	-1,23	-2,31	6,09	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,546
Adélia Chohfi II	-1,75	-1,05	-1,90	0,07	11,35	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,268
Edson de Carvalho	-0,86	-3,19	-0,04	-1,12	11,49	7,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,341
Guarumbé	-0,59	-0,96	0,00	1,14	0,60	-0,03	13,23	2,69	0,00	0,00	0,00	16,081
Itinguçu	-0,10	-1,85	-1,25	-1,33	6,82	10,83	0,58	0,00	0,00	0,00	0,00	13,699
Sapopemba	0,00	-0,73	-1,20	-2,28	2,19	8,60	2,43	0,00	0,00	0,00	0,00	9,012
Consórcio Cortel SP	-93,65	-14,87	11,82	15,01	20,57	22,96	29,20	32,18	34,49	34,19	349,67	441,565
Em fechamento	-0,09	-0,01	-1,97	-2,35	-1,15	6,58	9,47	-0,02	0,00	0,00	0,00	10,447
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	-56,73	-53,86	-42,03	72,47	65,18	160,33	479,26	624,618
Mérito Realty	-32,33	-16,09	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-15,53	-188,214

Total Fluxo Ativos	-148,38	9,20	46,54	89,25	97,82	182,38	67,99	187,63	165,61	203,58	956,33	1.857,95
Investimentos	-565,76	-54,24	-48,62	-32,09	-76,26	-79,15	-75,63	-15,56	-15,53	-15,53	-15,53	-993,89
Recebimentos	417,37	63,44	95,15	121,33	174,09	261,53	143,62	203,19	181,14	219,11	971,86	2.851,85

Fluxo Fundo	<2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	60,15	5,13	0,32	6,94	4,79	76,97	10,30	61,09	91,80	150,48	0,00
Fluxo dos Ativos	-148,38	9,20	46,54	89,25	97,82	182,38	67,99	187,63	165,61	203,58	956,33	1.857,95
Receitas do Fundo	45,35	2,06	0,00	0,00	0,00	0,71	-6,40	-3,55	2,47	9,23	10,74	60,60
Despesas do Fundo	-108,69	-10,61	-7,15	-7,15	-7,15	-7,15	-7,15	-7,15	-7,15	-16,42	-81,83	-267,60
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	-55,68	-44,20	-75,48	-92,82	-103,77	-121,11	-126,14	-130,22	-137,70	-1.035,72	-2.323,68
Saldo Caixa - Final	60,15	5,13	0,32	6,94	4,79	76,97	10,30	61,09	91,80	150,48	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	6,90	11,40	13,80	15,42	18,00	18,60	19,20	20,40	150,56	447,99

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

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 2T26 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%	93%	15,2%	15,839
Urbanização	Terras da Estância	7,0%	Paulínia – SP	Concluído	100%	99%	18,1%	72,945
Urbanização	Luar do Rio Largo	5,3%	Rio Largo – AL	Concluído	100%	99%	22,2%	16,674
Urbanização	Damha Fit I	4,7%	Uberaba – MG	Concluído	100%	95%	30,7%	25,229
Urbanização	Vilas do Rio	7,5%	Campinas – SP	Concluído	100%	88%	16,9%	38,211
Incorporação Residencial	Barena	0,6%	São Paulo – SP	Concluído	100%	94%	19,5%	9,792
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,9%	São Paulo – SP	Concluído	100%	75%	20,6%	13,703
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,0%	Boituva – SP	Obras	94%	92%	13,2%	18,447
Incorporação Residencial	Luar do Parque	3,7%	Recife – PE	Obras	92%	83%	35,3%	28,456
Urbanização	Reserva da Ilha	5,9%	Sertaneja – PR	Obras	46%	7%	18,3%	112,243
Incorporação Residencial	Luar das Oliveiras	0,8%	Recife – PE	Obras	75%	63%	26,2%	5,489
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	2,2%	Campinas – SP	Obras	11%	0%	14,5%	29,750
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	5,6%	São Paulo – SP	Obras	3%	0%	23,4%	28,133
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,3%	São Paulo – SP	Obras	70%	49%	22,0%	11,640
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi	1,3%	São Paulo – SP	Obras	61%	95%	45,8%	14,901
Incorporação Residencial	Paes de Barros	3,9%	São Paulo – SP	Obras	39%	52%	20,1%	12,989
Incorporação Residencial	Vila Sônia	0,8%	São Paulo – SP	Obras	18%	85%	28,9%	12,270
Urbanização	Damha Fit II	5,2%	Uberaba – MG	Obras	10%	17%	28,8%	134,746
Incorporação Residencial	Luar do Norte	0,1%	Recife – PE	Obras	5%	47%	40,2%	3,546
Incorporação Residencial	Hermano da Silva	0,6%	São Paulo – SP	Obras	2%	37%	50,7%	17,427
Incorporação Residencial	Jaraguá	1,3%	São Paulo – SP	Obras	1%	7%	32,7%	33,209
Incorporação Residencial	Cachoeira Paulista	0,6%	São Paulo – SP	Obras	1%	0%	48,8%	10,596
Incorporação Residencial	Alberto Ramos	0,8%	São Paulo – SP	Obras	1%	0%	61,8%	11,504

¹ Informações de abr/26.

Detalhamento dos Ativos

Carteira MFII 1T26 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	2,0%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	12,4%	23,750
Incorporação Residencial	Descampado	3,8%	Campinas – SP	Landbank	0%	0%	11,8%	26,720
Incorporação Residencial	Ponta Grossa	0,9%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%	14,2%	13,905
Incorporação Residencial	Vila Carmosina	0,6%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	28,8%	53,094
Incorporação Residencial	Lussanvira	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	25,5%	12,307
Incorporação Residencial	Adolfo Schnabel	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	47,9%	9,710
Incorporação Residencial	Adélia Chohfi II	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	44,6%	12,268
Incorporação Residencial	Guarumbé	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	63,3%	16,081
Incorporação Residencial	Edson de Carvalho	0,2%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	50,1%	13,341
Incorporação Residencial	Itinguçu	0,3%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	51,5%	13,699
Incorporação Residencial	Sapopemba	0,1%	São Paulo – SP	Landbank	0%	0%	48,8%	9,012
Consórcio Cortel	Consórcio Cortel	25,6%	São Paulo - SP	-	-	-	16,4%	441,565

¹ Informações de abr/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\$ 183.360.000

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\$ 183 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Hermano da Silva

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 60.000.000	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\$ 48 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

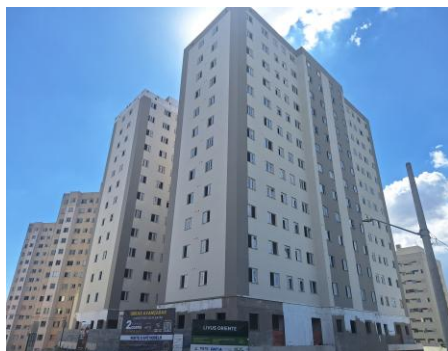
VGV: R\$ 44.000.000

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\$ 52.233.351	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\$ 219.000.000	Estágio: Obras
Área vendável: 439.564 m²	

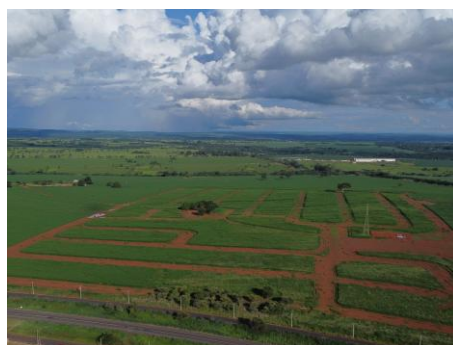
Empreendimento de alto padrão situado no município de Sertaneja, estado de Paraná. O Reserva da Ilha será composto por 485 lotes com média de 819 metros quadrados cada, totalizando um VGV de mais de R\$ 200 milhões.



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\$ 128.069.682	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

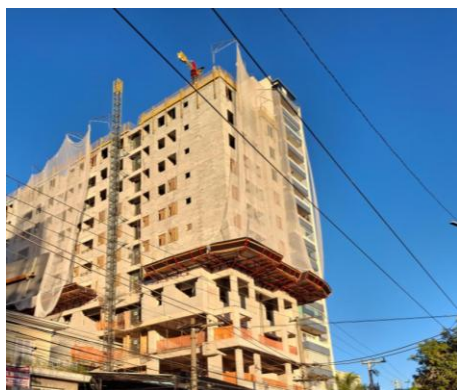
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 120.510.000

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

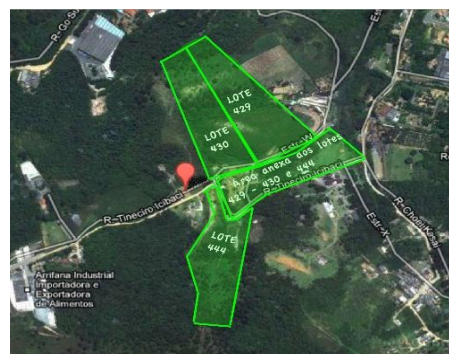
Financiamento: MCMV

VGv: R\$ 52.422.950

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	

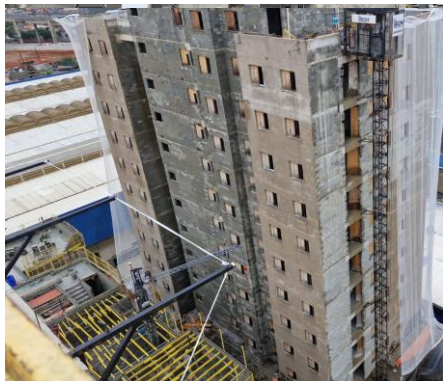
Empreendimento de padrão econômico situado na cidade de Campinas, estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.



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.

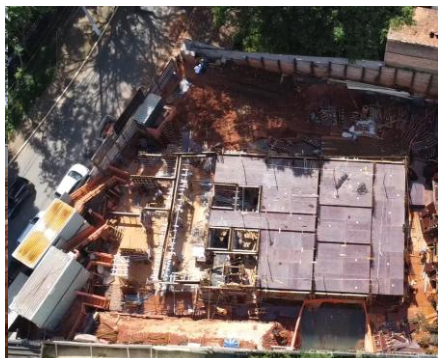


Ponta Grossa

Localização: Ponta Grossa-PR	Padrão: Econômico
Tipo: Urbanização	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 econômico 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\$ 52.440.000	Estágio: Landbank
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\$ 52 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Alberto Ramos

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 55.135.329	Estágio: Landbank
Área vendável: 7.460,70	

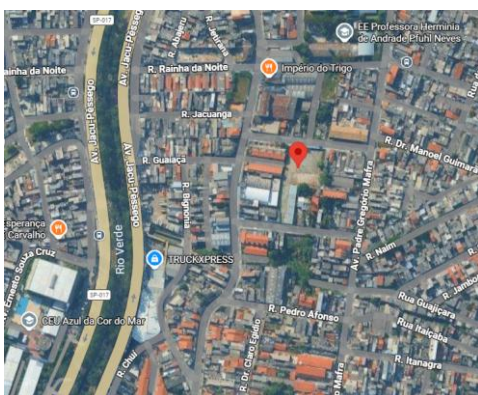
Área de 1.315,15 m² na Vila Prudente, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com 190 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 55 milhões.



Adélia Chohfi II

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 59.980.624	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\$ 60 milhões.



Guarumbé

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 81.860.000	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\$ 82 milhões.

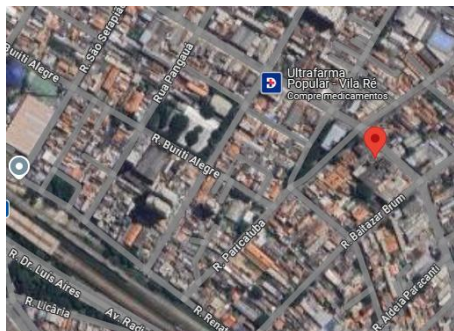


Edson de Carvalho

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 56.492.548	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\$ 56 milhões.

Detalhamento dos Ativos



Itinguçu

Localização: São Paulo - SP	Padrão: Econômico
Tipo: Incorporação	Financiamento: MCMV
VGv: R\$ 58.000.000,00	Estágio: Landbank
Área vendável: 8.880,0 m²	

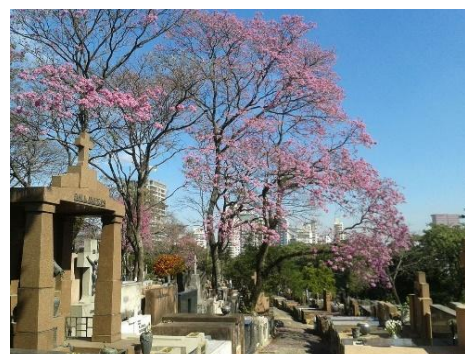
Área de 1.500,0 m² no bairro Vila Ré, São Paulo/SP. Os estudos de implantação e de mercado realizados para o local preveem um projeto multifamiliar residencial vertical com um total de 240 unidades e um Valor Geral de Vendas de aproximadamente R\$ 58 milhões.



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, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br

