



Mérito

Desenvolvimento Imobiliário I FII

Fundo de Investimento Imobiliário

SUMÁRIO

1. Informações Gerais	03
2. Características do Fundo	09
3. Destaques e Eventos do Trimestre	10
4. Composição Da Carteira	11
5. Rentabilidade e Mercado Secundário	13
6. Detalhamento Dos Ativos do FII	15
A. MaxHaus Santos	16
B. Jardins Da Serra	18
C. Way Parque das Nações	20
D. Residencial Campo Verde	22
E. Terra Santa Cemitério Parque	24
F. Villa Bazzano	26
G. Terras da Estância	28
7. Organograma Dos Ativos do FII	30
8. Detalhamento Dos Ativos Desinvestidos do FII	31
A. Vanguard Convenience	32
B. Villa Maiori	34
C. Villa Di Capri	36
9. Disclaimer	38
Anexo I – Estudo De Viabilidade	39

INFORMAÇÕES GERAIS

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Sua administração é exercida pela Planner Corretora de Valores S.A. e a gestão da carteira do fundo é feita pela Mérito Investimentos S.A.



Os três pilares de gestão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário – MFII11

1. Objetivo	Investimento no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários
	Residencial e Desenvolvimento Urbano
	Comerciais
	FII, CRI, LCI, LH, Títulos Públicos, CDBs, Fundos de Renda Fixa, Outros Títulos

O fundo tem como objetivo investir no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, que podem ser residenciais, comerciais ou de desenvolvimento urbano. Os investimentos são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio da compra, desenvolvimento desses ativos e posterior venda. Também é possível que o fundo realize investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e outros títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.



Os três pilares de gestão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário – MFII11

2. Estratégia	Alta capacidade de originação e seleção dos ativos
	Regiões localizadas em pólos de alto desenvolvimento residencial e comercial
	Parcerias com Empreendedores locais
	Influência na estratégia e na gestão dos empreendimentos

A estratégia de investimento adotada pelo fundo é buscar empreendimentos localizados em pólos de crescimento econômico e com potencial de expansão demográfica, através de parcerias firmadas com construtoras e incorporadoras que possuem conhecimento do mercado local, histórico de desenvolvimento de produtos semelhantes e excelência comprovada.

Os três pilares de gestão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário – MFII11

3. Processo	Rígido processo de seleção e acompanhamento dos investimentos
a. Análises do Empreendimento	• Adequação a estratégias do Fundo; • Incorporador; • Estrutura de capital do projeto; • Projeções Financeiras
b. Comitê de Investimentos	• Termos acordados sujeitos a diligência; • Análise da estrutura e das garantias; • Perfil risco/retorno do investimento;
c. Diligência Imobiliária	• Financeira; • Jurídica e Ambiental; • Comparação entre estimativas e realidade;
d. Acompanhamento	• Definição de estratégias; • Relatórios semanais; • Visitas Periódicas;

Em conjunto com os parceiros, a gestora define as estratégias e divide a administração dos empreendimentos. Dessa maneira, a Mérito Investimentos atua de forma ativa na gestão do projeto, como um co-incorporador.



1.

Ciclo de Desenvolvimento Imobiliário

No quadro abaixo está um exemplo do ciclo de desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial. O fundo pode iniciar o investimento em qualquer fase do ciclo.

	Pré-lançamento 0 - 12 meses	• Aquisição do terreno; • Aprovação perante autoridades; • Obtenção do RI;
	Lançamento 12 - 18 meses	• Lançamento; • Campanha de marketing; • Início das vendas;
	Obras 18 - 42 meses	• Início das obras; • Contratação de financiamento;
	Concluído 42 - 48 meses	• Conclusão das obras; • Amortização do financiamento; • Obtenção do habite-se; • Repasse dos recebíveis;



1.

Geração de Caixa do Fundo

A Mérito Investimentos busca sempre criar um portfólio diversificado para o fundo com o objetivo de evitar a concentração em apenas um fator de risco. Além da diversificação por tipo de ativos imobiliários, localização e público alvo (renda dos compradores dos ativos), os Gestores buscam um portfólio também diversificado por fases do ciclo do desenvolvimento imobiliário.

Importante destacar que cada etapa apresenta estratégias distintas de investimento:

1. LANÇAMENTO

Risco de Mercado	Maior
Risco do Projeto	Maior
Previsibilidade do Fluxo	Menor
Rentabilidade	Maior



2. OBRAS

Risco de Mercado	Maior
Risco do Projeto	Maior
Previsibilidade do Fluxo	Menor
Rentabilidade	Maior



3. CONCLUÍDO

Risco de Mercado	Menor
Risco do Projeto	Menor
Previsibilidade do Fluxo	Maior
Rentabilidade	Menor



Essas estratégias quando combinadas proporcionam uma geração de caixa positiva ao longo da vida do fundo, além de reduzir os riscos da carteira de investimentos.

O gestor buscará criar um portfólio para obter uma distribuição de rendimento com periodicidade mensal. Assim, destaca-se dos demais FIIs de desenvolvimento imobiliário que, em sua maioria, ficam grandes períodos sem distribuir rendimentos.



2.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Gestor	Mérito Investimentos S.A.
Administrador	Planner Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes
Quantidade de Cotas Emitidas	652.613
Quantidade de Cotas Subscritas	652.613
Patrimônio Atual ¹	R\$ 66.801.099,97
Patrimônio Médio em 12 meses	R\$ 40.698.943,38
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 102,36
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa
Ticker	MFII11
Número de Cotistas ¹	1.858
Taxa de Administração	2,0% ao ano sobre o capital integralizado do fundo
Taxa de Performance	20,0% sobre o que exceder o CDI
Prazo de Duração do Fundo	O fundo tem prazo indeterminado de duração.
Tipo ANBIMA	FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA	Híbrido
Público Alvo	Investidores em Geral

¹ Valores com referência no fechamento do trimestre, "Ex-Rendimentos".



DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE

No 1º Trimestre de 2017, foram divulgados dados de atividade da economia mais fracos do que o esperado. A retração no Produto Interno Bruto Brasileiro foi de 3,6% em 2016, abaixo do valor esperado de 3,5%, e a previsão de crescimento para 2017 foi ligeiramente reduzida para 0,47% segundo boletim Focus. A taxa de desemprego, de acordo com o IBGE, manteve o crescimento com um aumento para 13,7% no trimestre encerrado em março, nível recorde da série histórica iniciada em 2012. Por outro lado, a expectativa de inflação para 2017 continua a diminuir, chegando a 4,10% no final de março segundo a Focus, e o Índice de Confiança do Consumidor subiu novamente no último trimestre para o seu melhor nível desde dezembro de 2014, quando começou a grande recessão que hoje atinge o país.

A 3ª emissão de cotas do FII foi encerrada no mês de março com uma captação de aproximadamente R\$ 30 milhões.

Nesse trimestre, o fundo aportou recursos nos empreendimentos Way Parque da Nações e Terras da Estância conforme cronograma de obras.

Dois novos projetos estão em fase de diligências e em breve devem ser investidos pelo fundo.

Novas informações foram adicionadas ao relatório trimestral: (i) estrutura organizacional do FII e (ii) estudo de viabilidade atualizado. Continuamos estudando novas informações para serem adicionadas no relatório e serão implementadas em relatórios futuros.



4.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

No fechamento do 1º Trimestre de 2017, o fundo possuía os ativos abaixo:

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	Valor em Carteira (R\$)
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba (SP)	Concluído	1.229.275
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.775.010
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	12.158.033
Cemitério	Terra Santa Cemitério Parque	Sabará (MG)	Concluído	5.935.466
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	8.658.243
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	9.153.939
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Lançamento	6.507.704
Cotas de FII (CARE11) + Swap com finalidade de proteção (Passivo FII e Ativo Taxa Pré)				9.281.250
Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal)				19.139.083
Fundo de Renda Fixa (Itaú Soberano FIRF)				1.321.423
Caixa				3.677



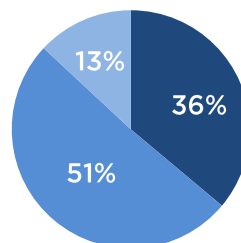
4.

Controle de Risco da Carteira

Vale destacar que a diversificação é fundamental para o controle do risco da carteira. Em resumo, a carteira possui a seguinte distribuição por tipos de ativos, fases de desenvolvimento e por faixa de renda:

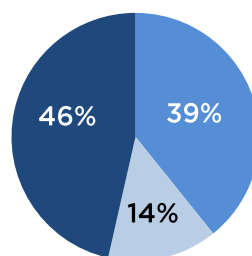
Por tipo de ativo

- Incorporação Residencial
- Urbanização
- Cemitério



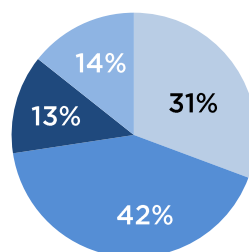
Fases do desenvolvimento

- Obras
- Lançamento
- Chaves



Por Renda

- Baixa Renda
- Média/Baixa Renda
- Média Renda
- Média/Alta Renda



5.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

RENTABILIDADE E MERCADO SECUNDÁRIO

Data	Rendime- nto (R\$/cota) ¹	Rentabi- lidade ²	% CDI líquido de IR ³	Preço Fechame- nto ⁴ (R\$/cota)	Número Negócios ⁴	Volume ⁴ (R\$)	Número Cotistas ⁵
abr.2015	1,10	1,10%	137%	101,80	79	386.403	184
mai.2015	1,12	1,12%	134%	101,80	42	142.806	193
jun.2015	1,12	1,12%	124%	101,85	63	251.873	205
jul.2015	1,12	1,12%	112%	102,00	40	144.696	211
ago.2015	1,12	1,12%	119%	102,10	63	414.651	218
set.2015	1,12	1,12%	119%	102,16	38	158.750	211
out.2015	1,12	1,12%	119%	102,22	16	40.307	211
nov.2015	1,12	1,12%	125%	102,20	42	206.508	213
dez.2015	1,12	1,12%	113%	101,78	41	344.297	210
jan.2016	1,12	1,12%	125%	101,70	34	196.214	204
fev.2016	1,12	1,12%	131%	101,80	31	56.828	200
mar.2016	1,12	1,12%	114%	101,75	42	350.102	206
abr.2016	1,17	1,17%	130%	103,49	62	492.678	216
mai.2016	1,17	1,17%	124%	103,90	145	652.935	265
jun.2016	1,17	1,17%	119%	104,05	105	526.699	294
jul.2016	1,17	1,17%	124%	103,99	316	1.180.385	408
ago.2016	1,17	1,17%	113%	103,87	331	1.024.448	535
set.2016	1,17	1,17%	124%	103,40	279	756.981	591
out.2016	1,17	1,17%	131%	105,40	416	1.553.833	695
nov.2016	1,17	1,17%	133%	105,60	474	1.626.258	808
dez.2016	1,17	1,17%	123%	106,38	867	3.368.504	985
jan.2017	1,17	1,17%	127%	106,15	1.117	4.674.668	1.237
fev.2017	1,17	1,17%	159%	106,30	1.619	6.633.698	1.508
mar.2017	1,17	1,17%	131%	105,50	1.910	7.286.508	1.858
2013	5,47	5,60%	146%	101,76	111	307.740	60
2014	12,70	13,47%	145%	102,00	421	3.036.743	162
2015	13,36	14,21%	126%	101,78	623	3.161.203	210
2016	13,89	14,81%	124%	106,38	3.097	11.777.461	985
2017	3,51	3,55%	137%	105,50	4.646	18.594.874	1.858
12 meses	14,04	14,98%	127%	-	7.641	29.777.596	-
Início	48,93	62,68%	133%	-	8.885	36.875.506	-

1 Distribuído por cota;

2 Para o cálculo de rentabilidade foi adotado o valor da cota de emissão de R\$ 100,00;

3 Rentabilidade equivalente a uma aplicação em renda fixa considerando uma alíquota de 15% de IR;

4 Preço de Fechamento, Número de Negócios e Volume negociados na BM&FBovespa;

5 Número de cotistas do fundo no fechamento do período.

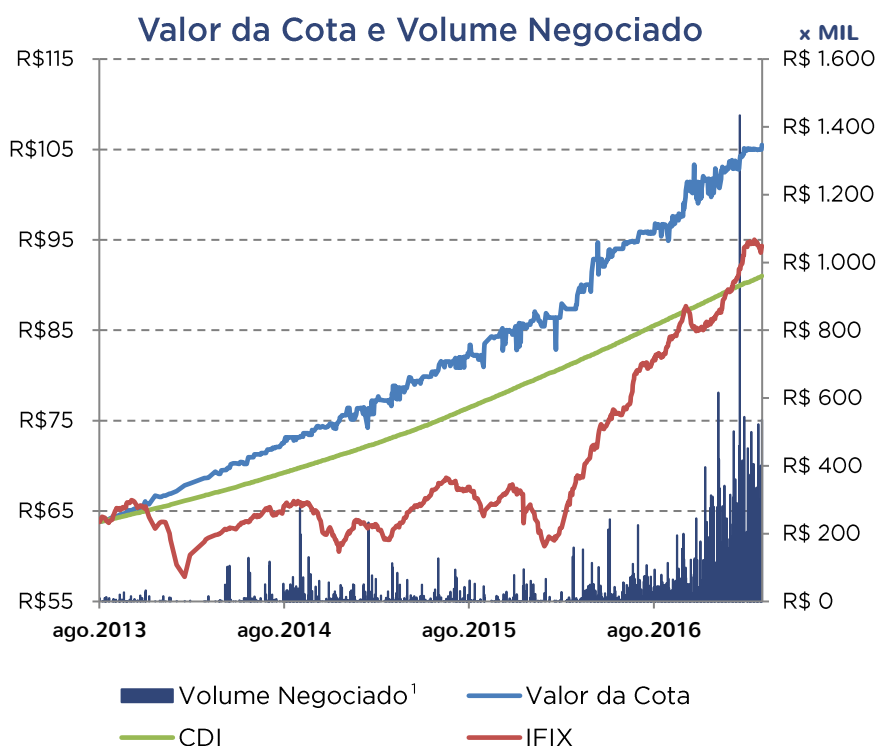


Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

Valor da Cota e Volume Negociado

O mercado secundário é reflexo dos bons resultados atingidos pelo Gestor:

1. Cotações estáveis refletem a capacidade do fundo de distribuir rendimentos regularmente e o alinhamento dos investidores com resultados de longo prazo.
2. A liquidez vem aumentando consideravelmente nos últimos meses como resultado de uma maior pulverização de investidores.
3. A pulverização da base de investidores (número de cotistas) reflete um maior interesse de novos investidores.



¹ Negociado na BM&FBovespa;

² Corrigido pelas distribuições de rendimentos;

³ Valor aplicado em 100% do CDI líquido de IR, considerada a alíquota de 15%;

⁴ Valor aplicado na carteira do IRIX.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

DETALHAMENTO DOS ATIVOS DO FII

Nesse capítulo serão listados os ativos em carteira do FII:

- A. Maxhaus Santos
- B. Jardins da Serra
- C. Way Parque das Nações
- D. Residencial Campo Verde
- E. Terra Santa Cemitério Parque
- F. Villa Bazzano
- G. Terras da Estância



6.

A. MaxHaus Santos

Parceiro	Maxcasa
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua Castro Alves, 83 • Santos • SP
Nº Unidades	92
Área Média	74 m ²
Data de Investimento	Mai.2013
Fase Atual	Obras
% Vendas	25%
% Obras	0%

O Fundo, com participação de 30% do capital social, a Mérito Realty, com participação de 60% do capital social e a Maxcasa, com participação de 10% do capital social, são quotistas da SPE Maxcasa XXVIII, que tem por objetivo empreender uma incorporação imobiliária, com a marca MaxHaus na cidade de Santos.

Foi celebrado um Acordo de Cotista para estabelecer as regras que norteiam as relações dos quotistas, fixando os direitos e deveres de cada um.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

B. Logo Empreendimento

C. Planta - opção sem paredes

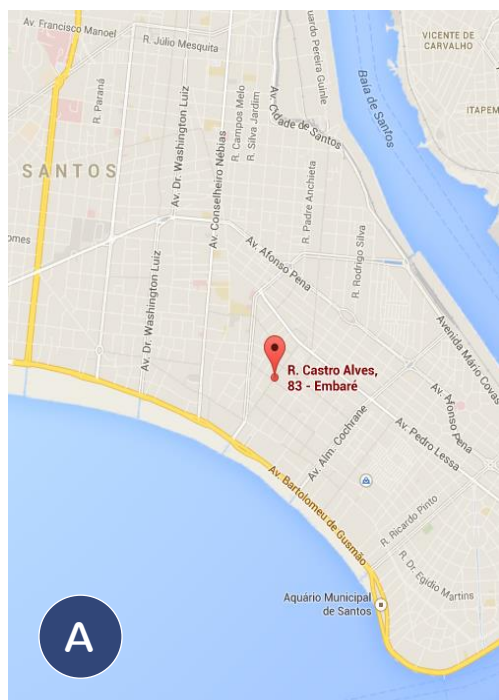
D. Futura fachada;

E. Futura fachada;

F. Futura área comum

G. Stand de vendas

A. MaxHaus Santos



6.

B. Jardins da Serra

Parceiro	Terra Brasilis
Tipo Empreendimento	Urbanização Residencial
Endereço	Av Padre José de Holanda do Vale • Maracanaú • CE
Nº Unidades	1039
Área Média	313 m ²
Data de Investimento	Out.2013
Fase Atual	Concluído
% Vendas	100%
% Obras	100%

O Fundo e a Terra Brasilis constituíram uma Sociedade, na qual o Fundo aportou o montante equivalente a 55% do valor presente dos recebíveis futuros do Empreendimento e, em contrapartida, a Terra Brasilis aportou a totalidade dos referidos recebíveis.

Caberá ao Fundo o recebimento integral de 100% dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade esperada. Como garantia existe a coobrigação da Terra Brasilis, fiança dos sócios e cessão fiduciária de 100% dos recebíveis ao Fundo.

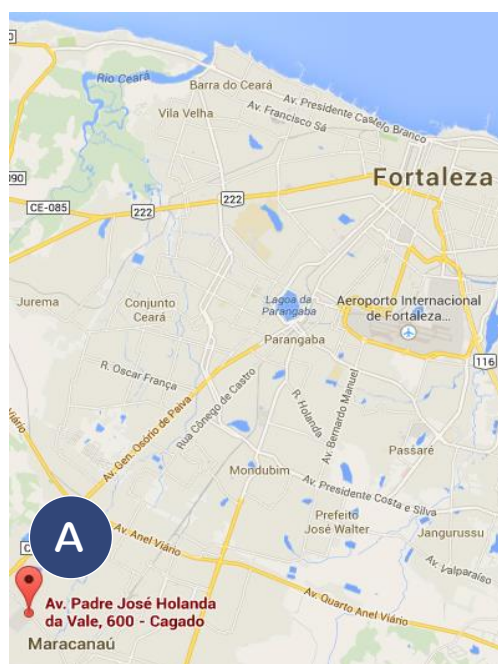


6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Fachada
- D. Rua do empreendimento
- E. Foto da área de lazer
- F. Vista área
- G. Foto da área de lazer
- H. Rua do empreendimento

B. Jardins da Serra



6.

C. Way Parque das Nações

Parceiro	Reluma Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Av Estados Unidos, 92 • Santo André • SP
Nº Unidades	68
Área Média	59 m ²
Data de Investimento	Abr.2014
Fase Atual	Obras
% Vendas	44%
% Obras	71%

O Fundo, com participação de 96% do capital social, e a Reluma Construtora, com participação de 4% do capital social, são quotistas da SPE MTO Reluma, que tem por objetivo empreender uma incorporação imobiliária denominada Way – Parque das Nações na cidade de Santo André.

Foi celebrado um Acordo de Cotista para estabelecer as regras que norteiam as relações dos quotistas, fixando os direitos e deveres de cada um.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

B. Logo Empreendimento

C. Planta do empreendimento

D. Futura fachada

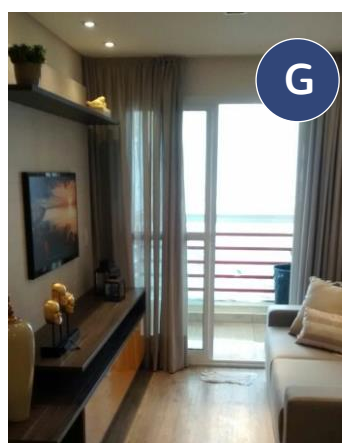
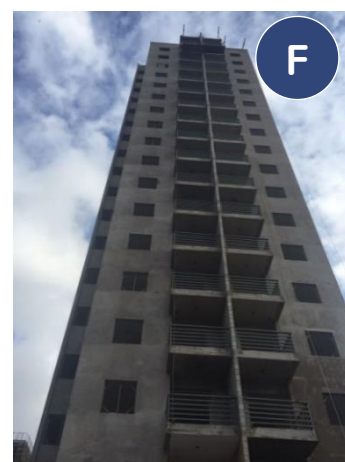
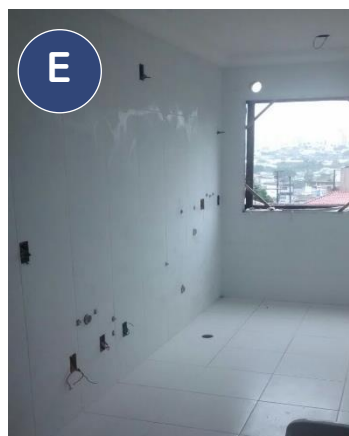
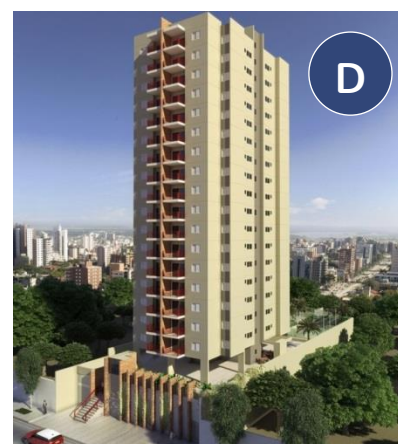
E. Foto da obra

F. Foto da obra

G. Apartamento Decorado

H. Apartamento Decorado

C. Way Parque das Nações



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

D. Residencial Campo Verde

Parceiro	FTA Desen. Imob.
Tipo Empreendimento	Urbanização Residencial
Endereço	Bairro da Geada • Iracemápolis • SP
Nº Unidades	382
Área Média	182 m ²
Data de Investimento	Nov.2014
Fase Atual	Concluído
% Vendas	86%
% Obras	100%

O Fundo e a FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A. constituíram uma Sociedade para a construção, administração e venda de um loteamento denominado Residencial Campo Verde, localizado em Iracemápolis-SP.

Caberá ao Fundo o recebimento de uma parcela das receitas da sociedade, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Como garantia existe a coobrigação da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., fiança dos sócios, cessão fiduciária dos recebíveis e cessão fiduciária das cotas da sociedade ao Fundo.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

B. Logo Empreendimento

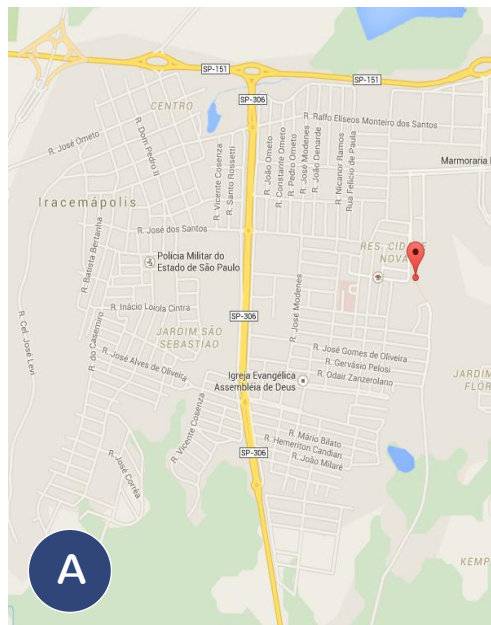
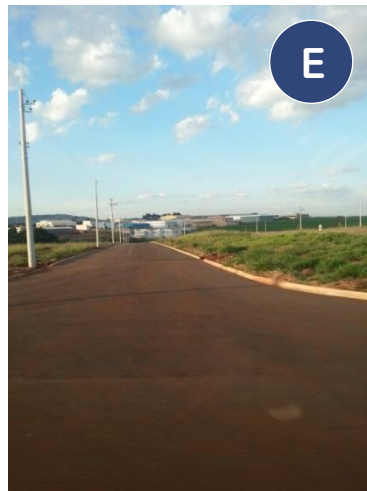
C. Vista aérea Googlemaps

D. Reservatório de água

E. Rua do empreendimento

F. Rua do empreendimento

D. Residencial Campo Verde



6.

E. Terra Santa Cemitério Parque

Parceiro	Terra Santa Cemitério Parque
Tipo Empreendimento	Cemitério
Endereço	Bairro Nações Unidas • Sabará • MG
Nº Unidades	1.900
Área Média	2,10 x 1,50 x 0,90 m
Data de Investimento	Mar.2016
Fase Atual	Concluído
% Vendas	10%
% Obras	100%

O Fundo adquiriu 1.900 jazigos do cemitério Terra Santa Cemitério Parque para posterior revenda por R\$ 5.750.000,00 e está isento de taxas de manutenção e impostos sobre esses jazigos. O Terra Santa não poderá ofertar seu próprio estoque de jazigos até que todos os jazigos do FII sejam revendidos primeiro.

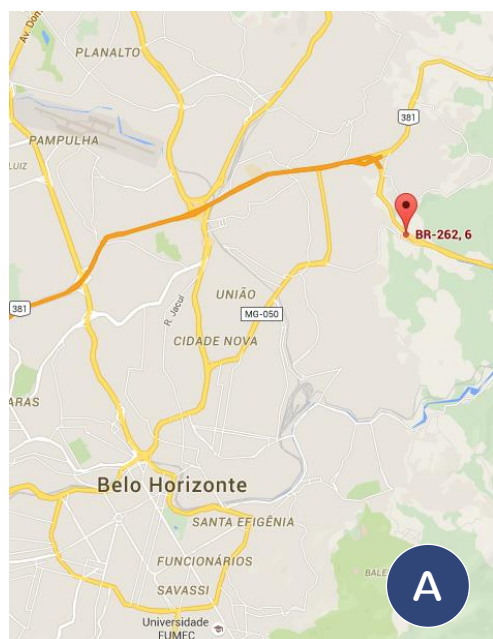
O Terra Santa possui uma opção de recomprar os jazigos desde que efetue mensalmente o pagamento de um prêmio pela referida opção ao FII. Caso não realize algum pagamento do prêmio, o cemitério perderá a opção de recompra.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Vista aérea Googlemaps
- D. Quadra de Jazigos
- E. Edificações do Empreendimento
- F. Velório
- G. Vista Frontal do Empreendimento



E. Terra Santa Cemitério Parque

B

TERRA SANTA
PARQUE CEMITÉRIO
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

F. Villa Bazzano

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua João Ramalho/Rua Mirim • Ubatuba • SP
Nº Unidades	36
Área Média	102 m ²
Data de Investimento	Out.2016
Fase Atual	Concluído
% Vendas	100%
% Obras	100%

O Fundo, e a Miríade Litoral Construtora constituíram uma Sociedade, na qual o Fundo aportou o montante equivalente a 80% do valor presente dos recebíveis futuros do Empreendimento e, em contrapartida, a Miríade aportou a totalidade dos referidos recebíveis.

Caberá ao Fundo o recebimento integral de 100% dos recebíveis, sem qualquer dedução, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Como garantia existe a coobrigação da Miríade Litoral Construtora, fiança dos sócios e cessão fiduciária de 100% dos recebíveis ao Fundo.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

B. Logo Empreendimento

C. Fachada

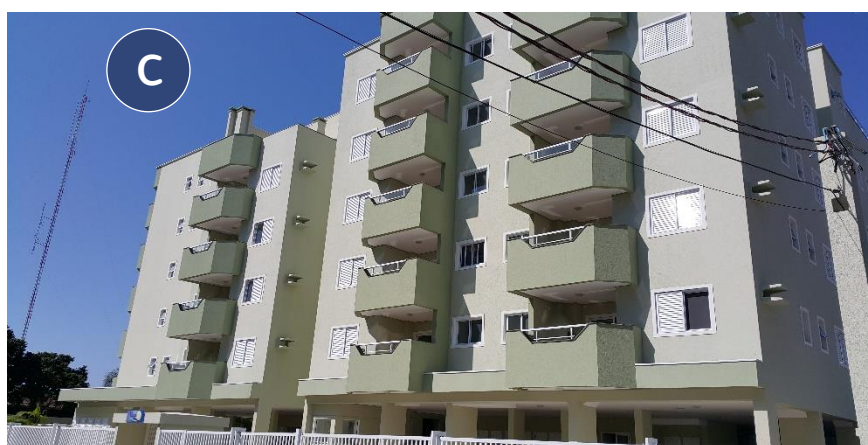
D. Planta do empreendimento

E. Foto da área de lazer

F. Foto da área de lazer

F. Villa Bazzano

B



D



E



F



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

G. Terras da Estância

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Urbanização Residencial
Endereço	Av. Luiz Greco, 500 • Paulínia • SP
Nº Unidades	1.272
Área Média	210,69 m ²
Data de Investimento	Dez.2016
Fase Atual	Obras
% Vendas	29%
% Obras	28%

O Fundo e a FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A. constituíram uma Sociedade para a construção, administração e venda de um loteamento denominado Residencial Terras da Estância, localizado em Paulínia-SP.

Caberá ao Fundo o recebimento de uma parcela das receitas da sociedade, até que receba o capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Como garantia existe a coobrigação da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., fiança dos sócios e cessão fiduciária das cotas da sociedade ao Fundo.

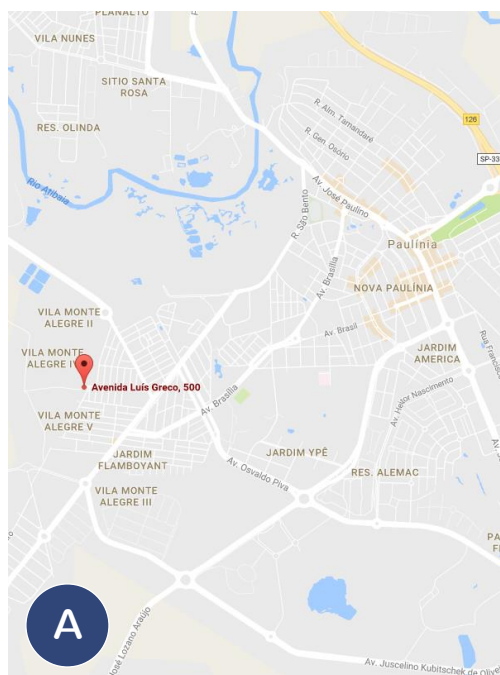


6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

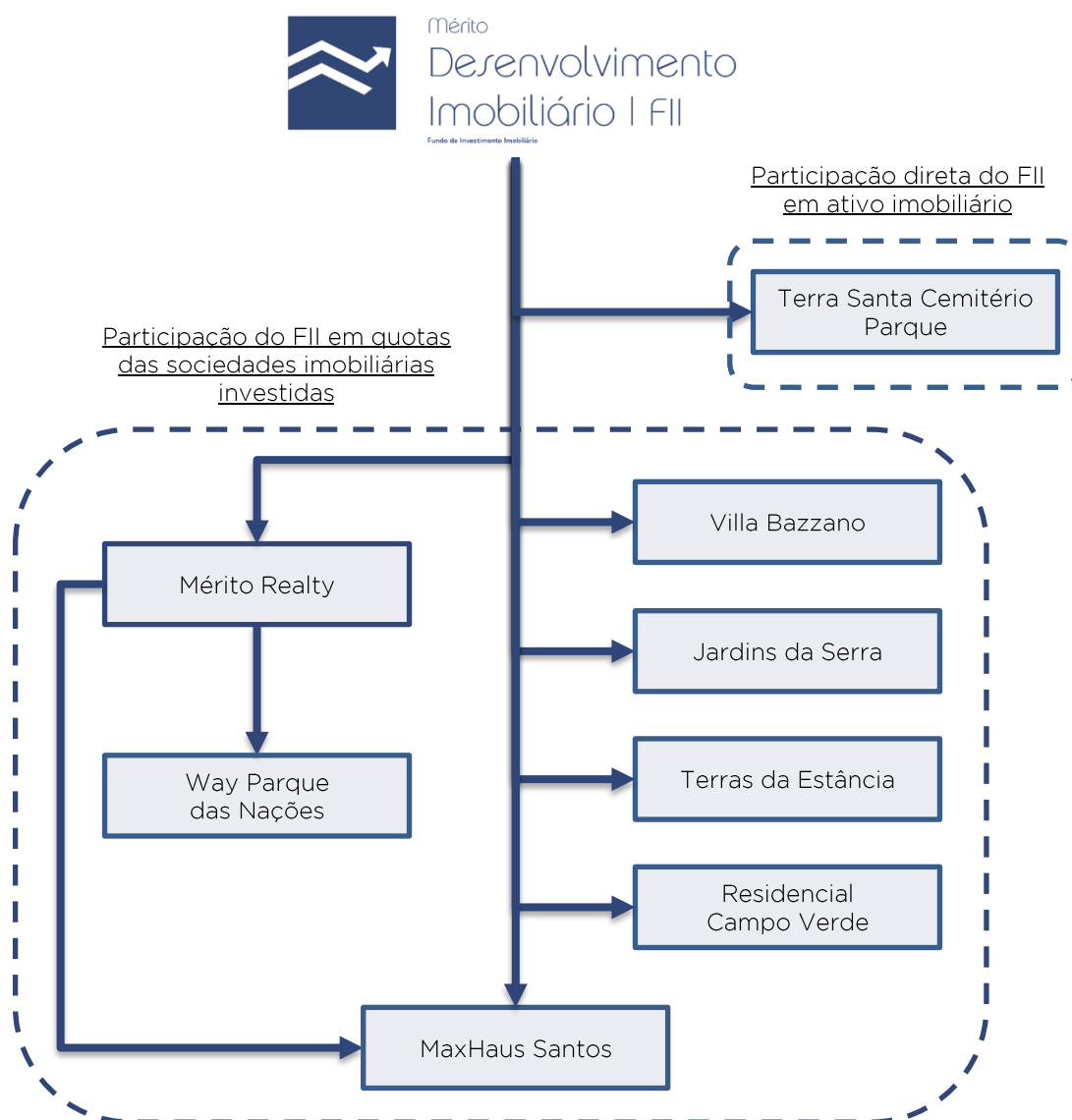
- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Stand de Vendas
- D. Stand de Vendas e Canteiro de Obras
- E. Foto Aérea do Loteamento

G. Terras da Estância



ORGANOGRAMA DOS ATIVOS DO FII

Nesse capítulo serão listados os ativos que foram investidos pelo FII e encerraram seu ciclo de investimento:



DETALHAMENTO DOS ATIVOS DESINVESTIDOS DO FII

Nesse capítulo serão listados os ativos que foram investidos pelo FII e encerraram seu ciclo de investimento:

- A. Vanguard Convenience
- B. Villa Maiori
- C. Villa di Capri



A. Vanguard Convenience

Parceiro	GPL Incorporadora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua T-53, 300 • Goiânia • GO
Rentabilidade Obtida (TIR)	17% a.a.
Nº Unidades	146
Área Média	48 m ²
Data de Investimento	Mai.2013
Data de Desinvestimento	Nov.2014
Fase na Aquisição	Concluído



8.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

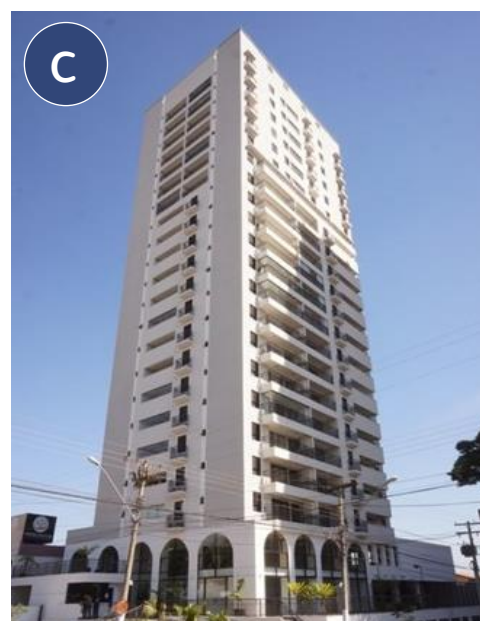
B. Logo Empreendimento

C. Fachada

D. Fachada

E. Planta

A. Vanguard Convenience



B. Villa Maiori

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua João Carvalho, 40 • Ubatuba • SP
Rentabilidade Obtida (TIR)	17% a.a.
Nº Unidades	31
Área Média	90 m ²
Data de Investimento	Abr.2013
Data de Desinvestimento	Set.2015
Fase na Aquisição	Concluído



8.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Fachada
- D. Planta do empreendimento
- E. Foto da área de lazer

B. Villa Maiori



C. Villa Di Capri

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua Machado de Assis, 657 • Ubatuba • SP
Rentabilidade Obtida (TIR)	18%a.a.
Nº Unidades	27
Área Média	72 m ²
Data de Investimento	Abr.2013
Data de Desinvestimento	Nov.2016
Fase na Aquisição	Concluído

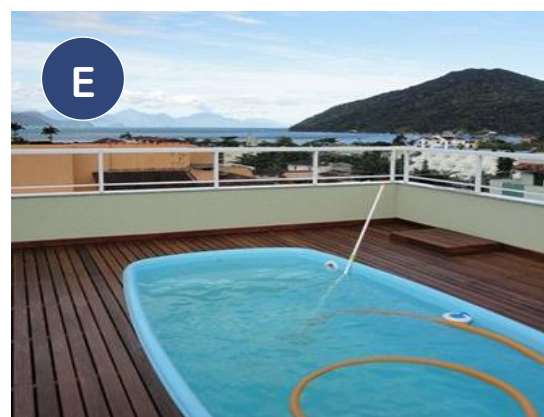
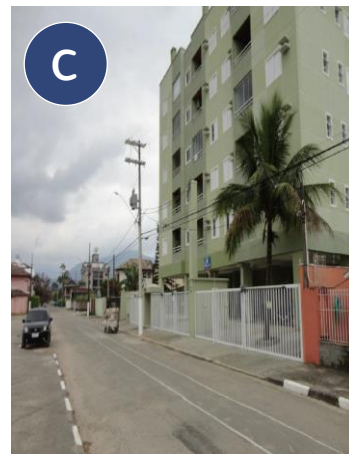


8.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Fachada
- D. Planta do empreendimento
- E. Foto da área de lazer

B. Villa Di Capri



DISCLAIMER

Esse 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 nessa apresentação 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 Investimentos, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As informações contidas nesse material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretada 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.



Anexo I

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I
FII
Relatório Trimestral

ESTUDO DE VIABILIDADE



MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1º TRIMESTRE DE 2017

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DO FUNDO, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE FOI OBTIDA A PARTIR DE DETERMINADAS PREMISSAS. TAIS PREMISSAS SÃO INDICADORES ATUAIS UTILIZADOS PARA A REALIZAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR OU NÃO PERMANECER AS MESMAS DURANTE A OPERAÇÃO DO FUNDO, E, AINDA QUE SE CONCRETIZEM NO TODO OU EM PARTE, INÚMEROS OUTROS FATORES, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES REFERIDOS NO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, PODEM SER DETERMINANTES PARA QUE AS TAXAS ESPERADAS DE RETORNO NÃO SEJAM ALCANÇADAS.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. O GESTOR UTILIZARÁ SUA EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM ADQUIRIR COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

1. Introdução

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.915.968/0001-88, com prazo de duração indeterminado, administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.806.535/0001-54 (“Administrador”). O Fundo tem como objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos voltados para o desenvolvimento imobiliário.

O Fundo investe no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, que podem ser residenciais, comerciais ou de desenvolvimento urbano. Os investimentos são de longo prazo e buscam auferir ganhos por meio da compra desses ativos imobiliários, desenvolvimento e posterior venda. Também é possível que o Fundo realize investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários – CRI, letras de crédito imobiliário - LCI, letras hipotecárias - LH e outros títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

A estratégia de investimento adotada pelo Fundo é buscar empreendimentos localizados em pólos de crescimento econômico e com potencial de expansão demográfica, através de parcerias firmadas com construtoras e incorporadoras que possuem conhecimento do mercado local, histórico de desenvolvimento de produtos semelhantes e excelência comprovada.

Em conjunto com a Empreendedora, a Mérito Investimentos S.A., sociedade com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 2º andar, cj. 21, sala M, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.632.652/0001-16, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.486, de 26 de julho de 2012 (“Gestora”) define as estratégias e divide a administração dos empreendimentos. Dessa maneira, a Gestora atua de forma ativa na gestão do projeto, como uma co-incorporadora/desenvolvedora.

O Fundo possuía um patrimônio líquido no valor de R\$ 66.801.099,97 (sessenta e seis milhões, oitocentos e um mil, noventa e nove reais e noventa e sete centavos) em 31 de março de 2017, sendo que este montante está investido em 7 (sete) empreendimentos imobiliários e em ativos de liquidez.

2. Objetivo

Este documento tem como objetivo principal apresentar o Estudo de Viabilidade do Fundo, com a descrição da metodologia utilizada, das premissas estabelecidas e dos resultados encontrados.

3. Metodologia

A metodologia aplicada na análise de viabilidade do Fundo está baseada na projeção dos fluxos de caixa dos ativos presentes na carteira atual do Fundo, dos fluxos de caixa dos novos ativos que deverão fazer parte da carteira de ativos do Fundo, bem como das receitas financeiras e das despesas recorrentes do Fundo. O fluxo de caixa resultante será utilizado para que se possa encontrar o retorno esperado para o investidor.

4. Premissas

4.1. Premissas macroeconômicas

Taxas de juros e inflação foram extraídas a partir das taxas dos títulos públicos prefixados e atrelados ao IPCA.

4.2. Período de análise

Para a análise do Fundo, foi considerado um horizonte de tempo até 2025 contado a partir da data base estabelecida para março de 2017. O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

4.3. Premissas das receitas do Fundo

As receitas do Fundo são provenientes dos dividendos recebidos dos projetos investidos, do ganho de capital obtido na venda do ativo imobiliário, das receitas financeiras obtidas com a aplicação do caixa do Fundo.

Desta maneira, para ser encontrado o fluxo de caixa consolidado dos ativos do Fundo, foi considerado o fluxo de caixa dos projetos da carteira atual do Fundo, somado a outros projetos em fechamento e hipotéticos, que serão adquiridos com os recursos do Fundo. As características que diferenciam os projetos hipotéticos entre si são descritas a seguir:

- (i) projeto imobiliário no início do ciclo de desenvolvimento, com a incidência de riscos e taxas de retorno elevadas, e com fluxo de caixa negativo no início e meio do ciclo e positivo no final do ciclo;
- (ii) projeto imobiliário em fase intermediária do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retornos moderados, menores em relação ao tipo de projeto do item (i), e com fluxo de caixa negativo no início, e positivo no meio e final do ciclo;
- (iii) projeto imobiliário em fase final do ciclo de desenvolvimento, com riscos e taxas de retorno reduzidas em relação a (i) e (ii), e com geração de caixa positivo; e
- (iv) diferentes prazos de investimento dos projetos.

O fluxo de caixa dos projetos foi projetado considerando o tipo de projeto imobiliário e premissas de velocidade de vendas, valor de venda, custo de construção, demais despesas dos projetos e previsões para juros e inflação, considerando o cenário atual de mercado. Tal resultado de fluxo de caixa dos projetos pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos.

4.4. Premissas das despesas do Fundo

As despesas do Fundo são definidas como as despesas recorrentes do Fundo.

4.4.1. Despesas recorrentes

As despesas recorrentes do fundo estão descritas a seguir, em base anual:

- Taxa de administração e gestão: de 2,00% (dois por cento) sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado com base em valores de mercado da cota do Fundo;
- Taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder o CDI dos valores distribuídos em rendimentos aos cotistas do Fundo; e
- Outras Despesas: as despesas relacionadas à auditoria anual do Fundo, despesas com a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros e outras despesas.

5. Análise dos Resultados e Conclusões

Com base na metodologia descrita no presente estudo de viabilidade, bem como nas premissas estabelecidas para os ativos, receitas e despesas do fundo, temos os seguintes resultados:

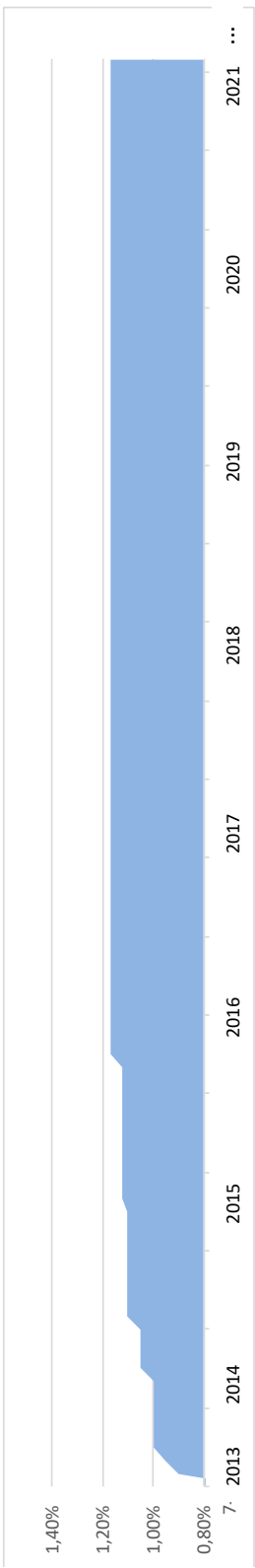
Resultados

O dividend yield anual obtido em um horizonte de nove anos é de 1,17%a.m., considerando a cota de R\$ 100,00. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido abaixo (valores em R\$ mil):

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado *												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL		
Fluxo Projetos	-8.791	8.528	13.348	15.270	13.554	17.159	-536	11.892	64.218	134.642		
Maxhaus Santos	-3.000	-3.000	7.500	7.500	0	0	0	0	0	9.000		
Way Parque das Nações	3.853	5.369	0	0	0	0	0	0	0	9.222		
Residencial Campo Verde	1.602	2.191	2.279	2.374	2.466	2.551	2.584	2.554	5.712	24.313		
Jardins da Serra	760	996	323	0	0	0	0	0	0	2.079		
Terra Santa Cemitério Parque	1.860	1.806	3.858	0	0	0	0	0	0	7.524		
Villa Bazzano	287	357	347	352	227	174	79	136	0	1.960		
Terras da Estância	-2.817	-3.069	2.315	6.942	7.740	6.533	8.909	0	0	26.553		
Em fechamento 1	-7.860	1.572	2.886	844	2.823	18.272	0	0	0	18.539		
Em fechamento 2	-3.477	2.306	1.840	0	0	0	0	0	0	669		
Hipotéticos 1	0	0	0	0	-4.943	2.723	-5.219	-5.772	24.160	10.949		
Hipotéticos 2	0	0	-8.000	-2.743	5.239	-13.095	-6.889	14.975	34.346	23.833		
Fluxo Total Projetos	-8.791	8.528	13.348	15.270	13.554	17.159	-536	11.892	64.218	134.642		
Receitas Financeiras	654	263	533	1.103	1.432	1.750	1.285	1.241	970	9.231		
Despesas	-1.163	-2.114	-2.393	-2.241	-2.179	-2.160	-2.164	-2.178	-2.174	-18.766		
Fluxo de Caixa Fundo	-9.300	6.678	11.488	14.132	12.807	16.748	-1.416	10.956	63.013	125.107		
Saldo Atual	20.471	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Distribuições de Rendimentos	-6.872	-9.163	-9.163	-9.163	-9.163	-9.163	-9.163	-9.163	-9.163	-80.174		
Saldo em Caixa Final Período	4.299	1.814	4.140	9.109	12.753	20.339	9.761	11.554	65.405	65.405		
Distribuições de Rendimentos % base mensal	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%		
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%¹	179%	188%	170%	164%	162%	163%	165%	164%	167%	167%		

¹ Projeção de CDI das curvas da BM&Fbovespa. Aplicação em % CDI com desconto de IR à alíquota de 15%.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS: HISTÓRICA E ESTIMADA (por cota)²



² O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o fluxo e o andamento dos projetos

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO



+55 (11) 3386-2555

Avenida Horácio Lafer, 160 • Cj. 21 • Sala M • Itaim Bibi • São Paulo – SP

contato@meritoinvestimentos.com

www.meritoinvestimen.com