



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
7. Organograma Dos Ativos do FII	34
8. Detalhamento Dos Ativos Desinvestidos do FII	35
9. Atividades e Transações	44
10. Disclaimer	45
Anexo I – Estudo De Viabilidade	46



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, Ações de Empresas Abertas do Setor e 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, ações de empresas abertas do setor 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.



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. CHAVES

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	1.006.810
Patrimônio Atual ¹	R\$ 106.857.641,13
Patrimônio Médio em 12 meses	R\$ 63.424.644,79
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 106,13
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa
Ticker	MFII11
Número de Cotistas ¹	3.542
Taxa de Administração	0,15% a.a. sobre o patrimônio a mercado do fundo
Taxa de Gestão	1,85% a.a. sobre o patrimônio a mercado 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 final do terceiro trimestre de 2017, a economia brasileira continua mostrando sinais de recuperação e houve um aumento no otimismo em relação ao trimestre anterior. O Produto Interno Bruto Brasileiro avançou 0,2% no segundo trimestre e a expectativa de crescimento para o ano, conforme boletim Focus, foi aumentada para 0,70%. As projeções do boletim para a inflação de 2017 caíram consideravelmente desde o segundo trimestre para um valor atual de 2,95%, enquanto espera-se que a taxa Selic feche o ano em 7,00% - valor também mais baixo em relação ao final do trimestre passado. A taxa de desemprego, de acordo com os dados mais recentes do IBGE, registrou a menor taxa do ano - 12,4% - ao final do terceiro trimestre. O Índice de Confiança do Consumidor, recuperou-se em setembro com um aumento de 1,4 pontos, refletindo a melhora de percepção sobre as consequências da crise política.

A 4ª emissão de cotas do FII foi registrada na CVM e encontra-se em período de distribuição.

Nesse trimestre, o fundo aportou recursos nos empreendimentos Way Parque da Nações e Terras da Estância conforme cronograma de obras. O investimento no Terra Santa Cemitério Parque foi encerrado, obtendo-se uma rentabilidade de 20% a.a. no projeto.

Dois novos projetos foram investidos pelo fundo: Damha Fit e Golden Boituva. Nos dois empreendimentos, foi celebrado um contrato de parceria com o proprietário da área de modo que o fundo não necessite realizar desembolsos pelo terreno durante a aprovação do projeto.

Seis novos projetos estão em fase de diligências e em breve poderão ser investidos pelo fundo.



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

No fechamento do 3º 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	1.012.728
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.537.251
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	11.507.545
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	11.790.166
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	18.313.253
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	6.555.130
Urbanização	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	12.010.000
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (SP)	Pré-lançamento	676.169
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	0
Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal)				44.687.192
Caixa				1.119



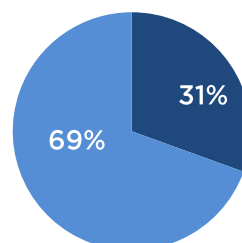
4.

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:

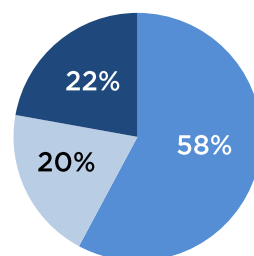
Por tipo de ativo

- Incorporação Residencial
- Urbanização



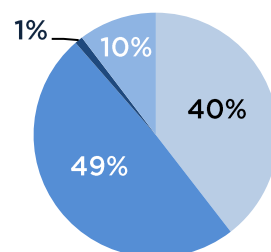
Fases do desenvolvimento

- Obras
- Pré-Lançamento
- Chaves



Por Renda

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



RENTABILIDADE 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
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
abr.2017	1,17	1,17%	174%	115,00	1.539	7.593.414	2.128
mai.2017	1,17	1,17%	149%	116,70	1.787	7.419.943	2.415
jun.2017	1,17	1,17%	169%	119,35	1.335	6.104.786	2.613
jul.2017	1,17	1,17%	172%	125,01	1.645	7.166.715	2.835
ago.2017	1,17	1,17%	171%	115,00	2.952	12.608.117	3.238
set.2017	1,17	1,17%	214%	120,50	2.033	8.312.542	3.542
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	10,53	11,04%	159%	120,50	15.937	67.800.390	3.542
12 meses	14,04	14,98%	150%	-	17.694	74.348.985	-
Início	55,95	74,44%	137%	-	20.176	86.081.022	-

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;

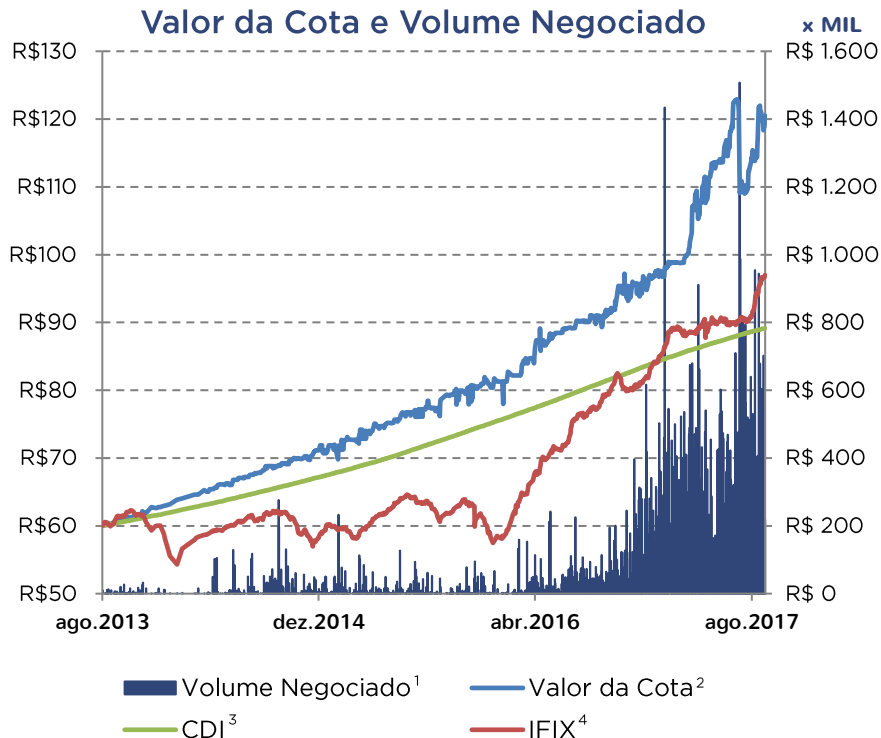
5 Número de cotistas do fundo no fechamento do período.



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 IFIX.



6.

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. Villa Bazzano
- F. Terras da Estância
- G. Dona Amélia
- H. Damha Fit
- I. Golden Boituva



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	6%

O Fundo, através da Mérito Realty, com participação de 90% 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.

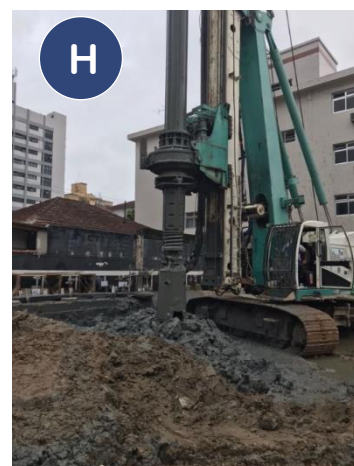
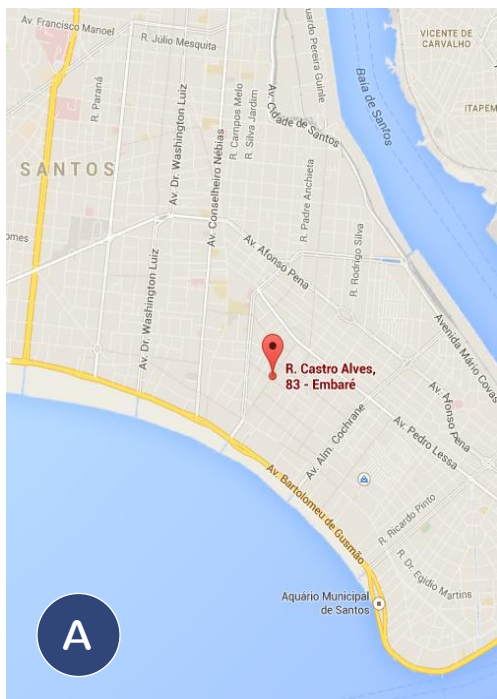


6.

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. Frente da Obra
- H. Fotos da Obra

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.

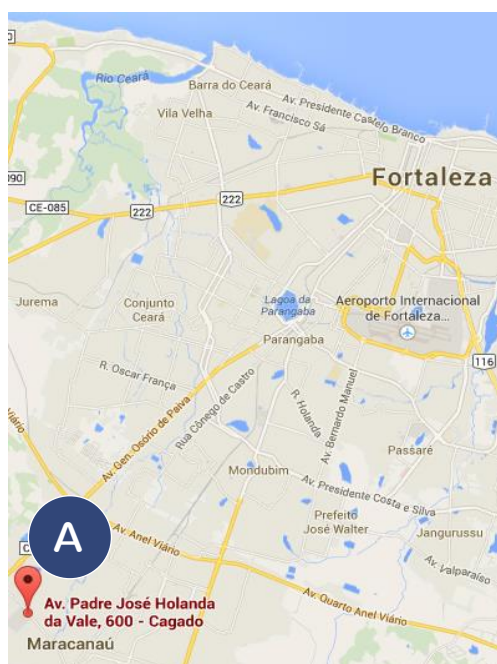


6.

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	72%
% Obras	92%

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

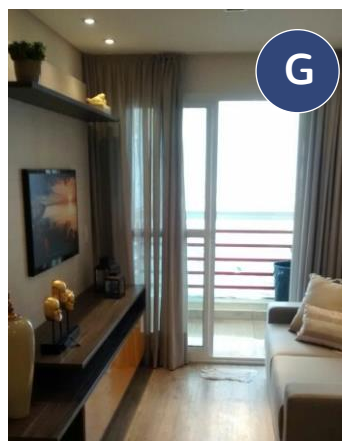
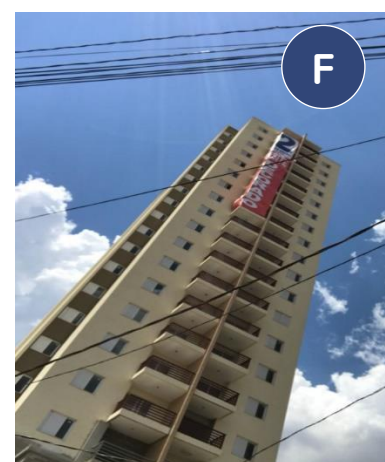
E. Foto da obra

F. Foto da obra

G. Apartamento Decorado

H. Apartamento Decorado

C. Way Parque das Nações



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

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	88%
% 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

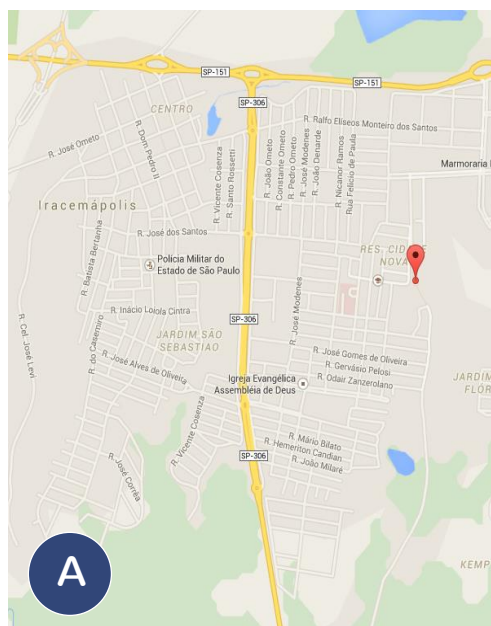
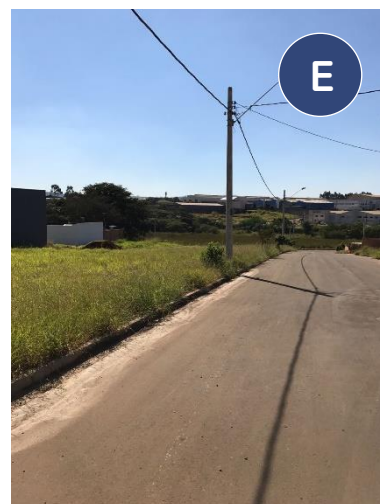
C. Vista aérea Googlemaps

D. Rua do empreendimento

E. Rua do empreendimento

F. Rua do empreendimento

D. Residencial Campo Verde



6.

E. 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

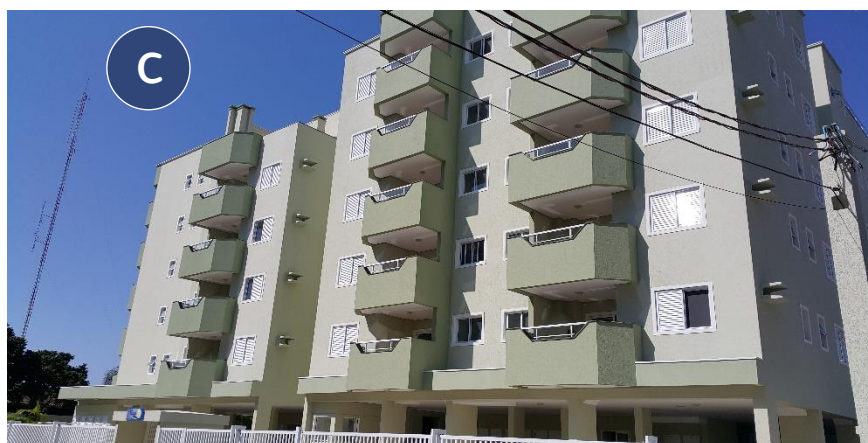
D. Planta do empreendimento

E. Foto da área de lazer

F. Foto da área de lazer

E. Villa Bazzano

B



D



E



F



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

F. Terras da Estância

Parceiro	FTA Desen. Imob.
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	41%
% Obras	36%

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

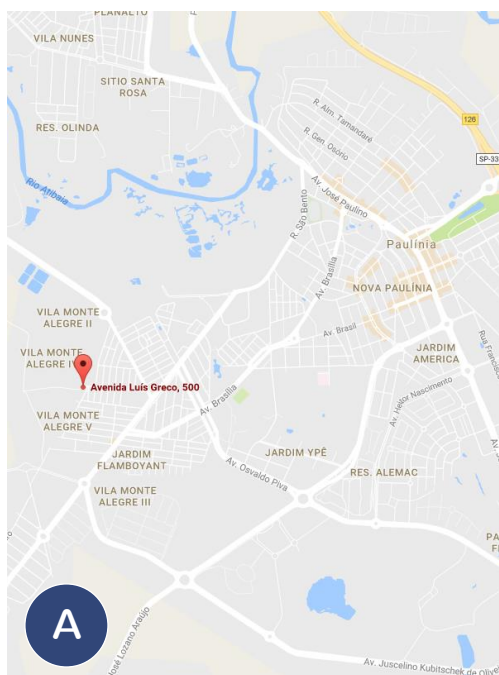
B. Logo Empreendimento

C. Stand de Vendas

D. Stand de Vendas e Canteiro de
Obras

E. Foto Aérea do Loteamento

F. Terras da Estância



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

G. Dona Amélia

Parceiro	FTA Desen. Imob.
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Gleba 47, Qt. 30.027 • Campinas • SP
Nº Unidades	598
Área Média	45 m ²
Data de Investimento	Mai.2017
Fase Atual	Pré-lançamento
% Vendas	0%
% Obras	0%

O Fundo adquiriu uma gleba para posterior loteamento, construção, administração e venda de unidades habitacionais denominado Residencial Dona Amélia, localizado em Campinas-SP. Serão desenvolvidas casas e apartamentos nesse novo bairro.

O Fundo atuará no desenvolvimento do empreendimento como um incorporador/loteador, e obterá retorno proveniente da comercialização das unidades habitacionais.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

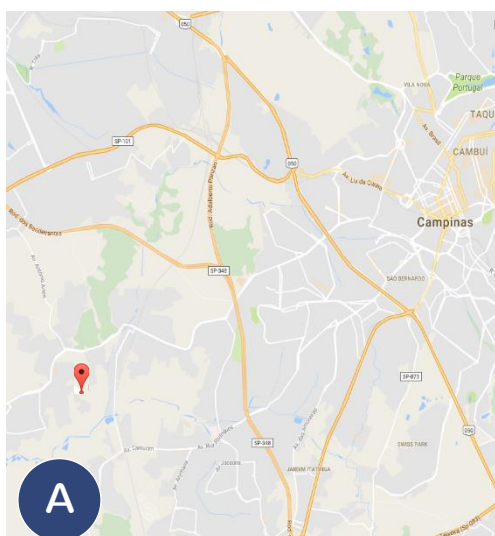
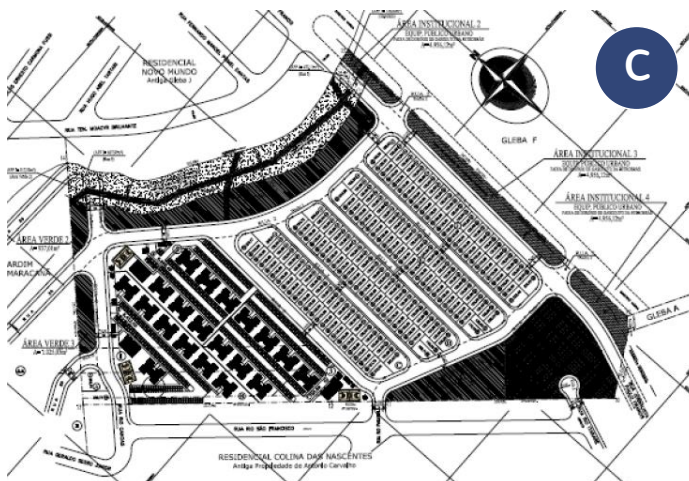
A. Localização no Googlemaps

B. Localização no Googlemaps

C. Projeto em aprovação

D. Foto Atual do Empreendimento

G. Dona Amélia



6.

H. Damha Fit

Parceiro	
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Fazenda Capão Alto • Uberaba • MG
Nº Unidades	1.054
Área Média	254,69 m ²
Data de Investimento	Ago.2017
Fase Atual	Pré-lançamento
% Vendas	0%
% Obras	0%

O Fundo firmou um contrato de parceria imobiliária com o proprietário da área para desenvolver um loteamento em duas fases denominado Damha Fit, localizado na Fazenda Capão Alto, município de Uberaba, estado de Minas Gerais.

O Fundo atuará como um incorporador/loteador, assumindo o compromisso de construir o loteamento, e obterá retorno proveniente da comercialização dos lotes.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

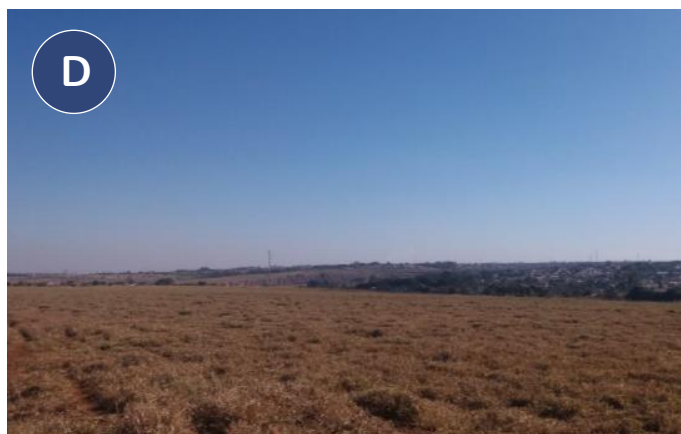
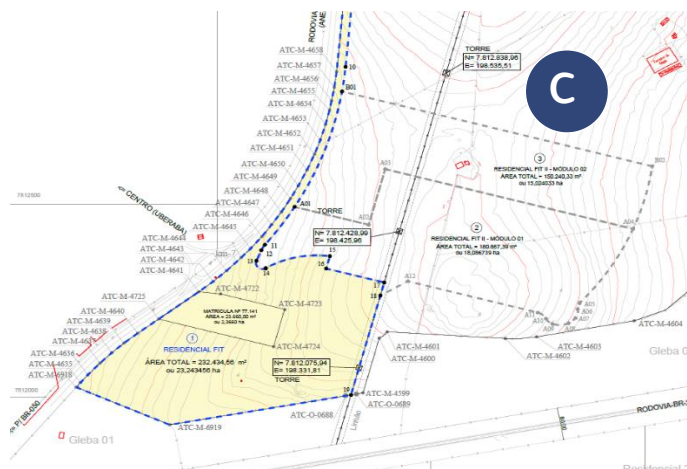
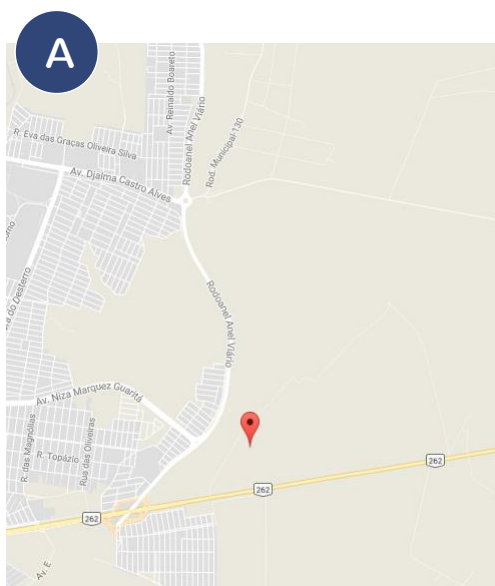
A. Localização no Googlemaps

B. Localização no Googlemaps

C. Projeto em aprovação

D. Foto Atual do Empreendimento

H. Damha Fit



6.

I. Golden Boituva

Parceiro	
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Estrada Municipal BTV 250 • Boituva • SP
Nº Unidades	644
Área Média	64,15 m ²
Data de Investimento	Set.2017
Fase Atual	Pré-lançamento
% Vendas	0%
% Obras	0%

O Fundo firmou um contrato de parceria imobiliária com o proprietário da área, no bairro Pau d'Alho, município de Boituva, estado de São Paulo para desenvolver um condomínio fechado de casas no âmbito do programa “Minha Casa Minha Vida”.

O Fundo possui participação de 50% no empreendimento e atuará no desenvolvimento do empreendimento como um incorporador/loteador, e obterá retorno proveniente da comercialização das unidades habitacionais.

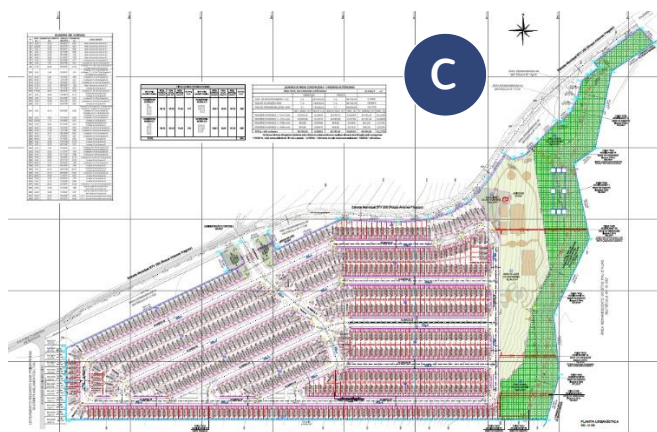
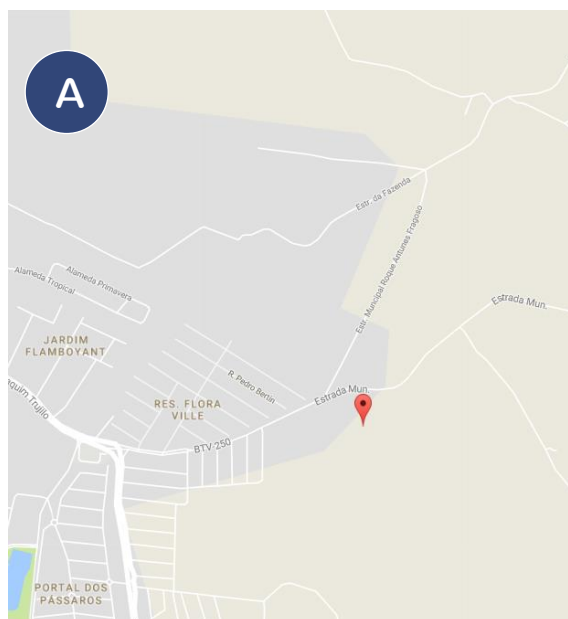
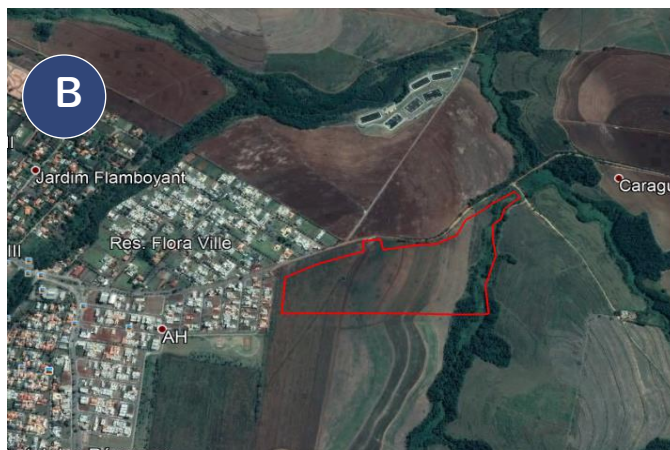


6.

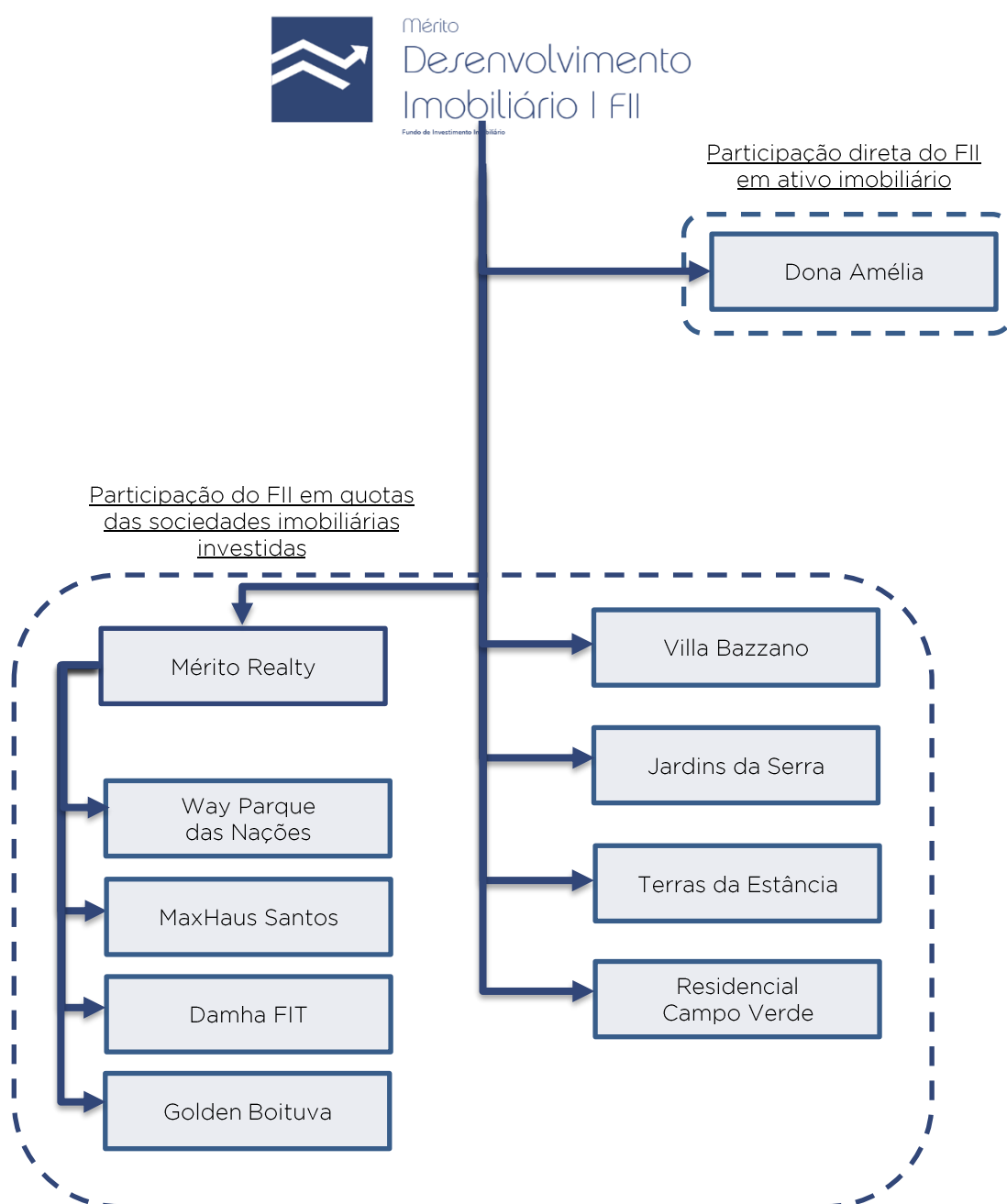
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Localização no Google Earth
- C. Projeto pré-aprovado
- D. Foto Atual do Empreendimento

I. Golden Boituva



ORGANOGRAMA DOS ATIVOS DO FII



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
- D. Terra Santa Cemitério Parque



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

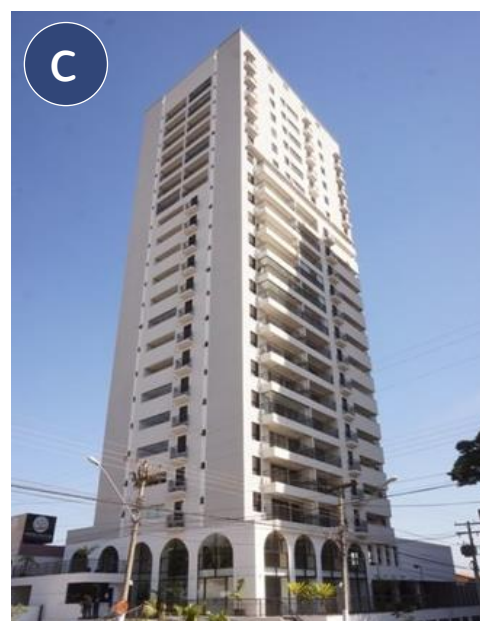
B. Logo Empreendimento

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



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

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

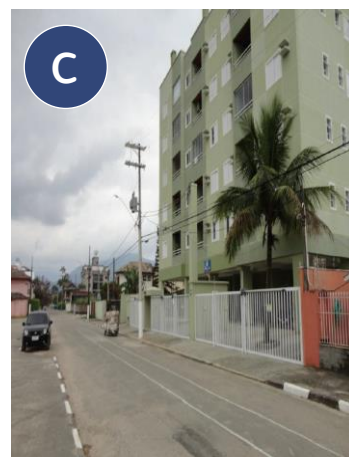


8.

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

C. Villa Di Capri



D. Terra Santa Cemitério Parque

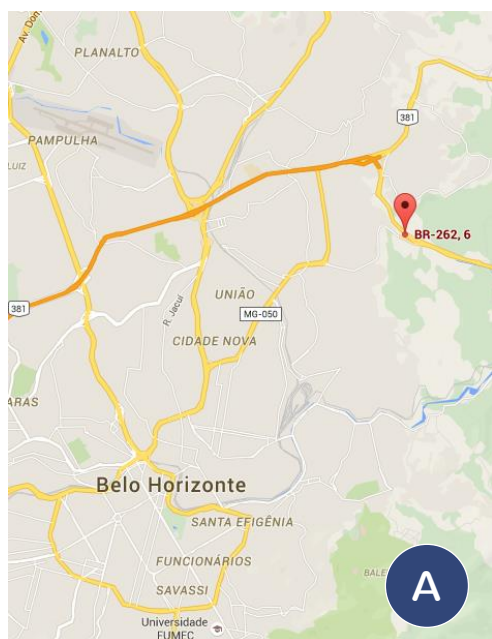
Parceiro	Terra Santa Cemitério Parque
Tipo Empreendimento	Cemitério
Endereço	Bairro Nações Unidas • Sabará • MG
Rentabilidade Obtida (TIR)	20% a.a.
Nº Unidades	1.900
Área Média	2,10 x 1,50 x 0,90 m
Data de Investimento	Mar.2016
Data de Desinvestimento	Ago.2017
Fase na Aquisição	Concluído



8.

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



D. Terra Santa Cemitério Parque

B

TERRA SANTA
PARQUE CEMITÉRIO
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

ATIVIDADES TRANSAÇÕES

E

Resumo dos empreendimentos desenvolvidos pelo Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII. Já são mais de 5,3 mil unidades e 1,3 milhões de m² desenvolvidos.

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	Nº Unidades	% Vendas	M² Totais
Incorporação Residencial	Vanguard Convenience	Goiânia (GO)	Concluído	146	100%	7.008
Incorporação Residencial	Villa Maiori	Ubatuba (SP)	Concluído	31	100%	2.790
Incorporação Residencial	Villa di Capri	Ubatuba (SP)	Concluído	27	100%	1.944
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba (SP)	Concluído	36	100%	3.672
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.039	100%	325.207
Urbanização	Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	382	88%	69.524
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	68	72%	4.012
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	92	25%	6.808
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	1.272	41%	267.998
Incorporação Residencial	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	598	0%	26.910
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (MG)	Pré-lançamento	1.054	0%	268.443
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	644	0%	41.313
TOTAL				5.389	-	1.311.741



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

Poderá ser acessado pelo Anexo VI do Prospecto Definitivo da 4ª Emissão de Cotas do Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=15359>





+55 (11) 3386-2555

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

contato@meritoinvestimentos.com

www.meritoinvestimen.com