



Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

**RELATÓRIO TRIMESTRAL**  
2º Trimestre de 2021



## Disclaimer

---

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

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE RELATÓRIO 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 REGULAMENTO DO FUNDO, 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 REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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 nesse relatório 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 Planner Corretora e/ou 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.





## Características

Início do Fundo:

**Mar.2013**

Vencimento do Fundo:

**Prazo indeterminado**

Cotas Emitidas:

**3.973.731**

Patrimônio Líquido (PL):

**R\$ 471.039.211,80**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 118,54**

Número de Cotistas:

**29.533**

Taxa de Administração:

**2,0% a.a. sobre PL a mercado**

Taxa de Performance:

**20% sobre o que exceder o CDI**

Gestor:

**Mérito Investimentos**

Administrador:

**Planner Corretora de Valores**

Ticker na B3:

**MFII11**

Público Alvo:

**Investidores em Geral**

Classificação:

**Desenvolvimento**

Tipo ANBIMA:

**FII Híbrido Gestão Ativa**

## Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 4 em obras
- ✓ 7 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora
- ✓ 1 incorporadora



Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

- ✓ 7 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhões de m² concluídos
- ✓ Mais de 910 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

## Rentabilidade

Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

|        | Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup> | Rentabilidade <sup>2</sup> | % CDI líquido de IR <sup>3</sup> |
|--------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| jul/20 | 0,96                               | 0,98%                      | 589%                             |
| ago/20 | 0,98                               | 1,00%                      | 730%                             |
| set/20 | 1,01                               | 1,03%                      | 766%                             |
| out/20 | 1,10                               | 1,12%                      | 834%                             |
| nov/20 | 1,10                               | 1,12%                      | 876%                             |
| dez/20 | 1,04                               | 1,03%                      | 753%                             |
| jan/21 | 1,01                               | 0,99%                      | 787%                             |
| fev/21 | 1,01                               | 0,99%                      | 861%                             |
| mar/21 | 0,97                               | 0,94%                      | 553%                             |
| abr/21 | 0,91                               | 0,87%                      | 512%                             |
| mai/21 | 0,91                               | 0,87%                      | 382%                             |
| jun/21 | 0,92                               | 0,88%                      | 339%                             |
| 2021   | 5,73                               | 5,70%                      | 516%                             |
| 2020   | 12,23                              | 13,17%                     | 535%                             |
| 2019   | 13,16                              | 14,49%                     | 275%                             |
| 12 m.  | 11,92                              | 12,53%                     | 619%                             |
| 36 m.  | 34,52                              | 41,84%                     | 319%                             |
| Início | 101,06                             | 174,91%                    | 181,22%                          |

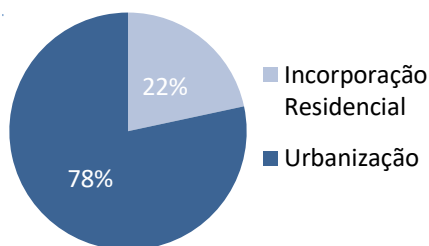
<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

\* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

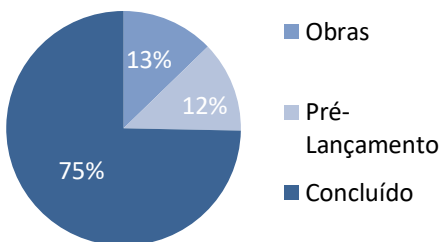


## Portfólio MFII11

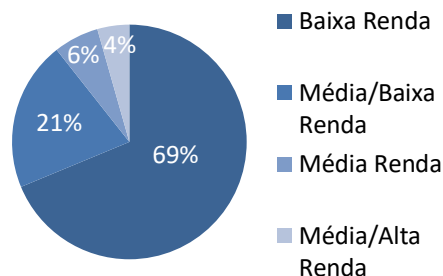
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Proporções em relação ao valor total da carteira

## Composição da Carteira: Ativos Imobiliários

| Tipo de Ativo            | Empreendimento          | Local             | Fase                    | % da Carteira |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| Urbanização              | Residencial Campo Verde | Iracemápolis - SP | Concluído               | 3,4%          |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações   | Santo André - SP  | Concluído               | 0,1%          |
| Urbanização              | Terras da Estância      | Paulínia - SP     | Concluído               | 12,2%         |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos          | Santos - SP       | Concluído               | 3,0%          |
| Urbanização              | Luar de Lagarto         | Lagarto - SE      | Concluído               | 0,8%          |
| Urbanização              | Luar de Estância        | Estância - SE     | Concluído               | 0,9%          |
| Urbanização              | Luar de Camaçari        | Camaçari - BA     | Concluído               | 1,7%          |
| Incorporação Residencial | Miríade Litoral         | Ubatuba - SP      | Concluído               | 1,3%          |
| Urbanização              | Luar de Arapiraca II    | Arapiraca - AL    | Concluído               | 0,8%          |
| Urbanização              | Luar de Canaã           | Caruarú - PE      | Concluído               | 0,8%          |
| Urbanização              | Luar do Campestre       | Patos - PB        | Concluído               | 1,6%          |
| Urbanização              | Nova Colorado S.A.      | Região Nordeste   | Concluídos <sup>2</sup> | 23,8%         |
| Incorporação Residencial | GSP Golden              | Boituva - SP      | Obras                   | 3,2%          |
| Urbanização              | Luar de Rio Largo       | Rio Largo - AL    | Obras                   | 3,8%          |
| Incorporação Residencial | Luar do Parque          | Recife - PE       | Obras                   | 1,5%          |
| Urbanização              | Vilas do Rio            | Campinas - SP     | Obras                   | 0,1%          |
| Incorporação Residencial | Residencial Dona Amélia | Campinas - SP     | Pré-lançamento          | 1,2%          |
| Urbanização              | Damha Fit               | Uberaba - SP      | Pré-lançamento          | 2,9%          |
| Incorporação Residencial | Jardins de Tarsila      | Campinas - SP     | Pré-lançamento          | 0,9%          |
| Incorporação Residencial | Descampado              | Campinas - SP     | Pré-lançamento          | 1,6%          |
| Incorporação Residencial | Lauro de Freitas        | São Paulo - SP    | Pré-lançamento          | 0,5%          |
| Incorporação Residencial | Avenida Corifeu         | São Paulo - SP    | Pré-lançamento          | 1,4%          |
| Incorporação Residencial | Barena                  | São Paulo - SP    | Pré-lançamento          | 0,0%          |

<sup>1</sup> Mais informações dos Ativos Imobiliários podem ser encontrados em:

<http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/>

<sup>2</sup> A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. está concluída.

Mais informações em: <http://www.coloradoempreendimentos.com/>



## Destaques e Eventos do Trimestre

Abaixo, estão os principais eventos do trimestre em cada empreendimento. Na página <http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/> são encontradas informações detalhadas e fotos de cada um deles:



As obras do empreendimento **MaxHaus Santos** estão finalizadas, e o foco agora está em finalizar as vendas das poucas unidades que restam em estoque. A maioria das unidades vendidas encontram-se quitadas via financiamento bancário.

A **Nova Colorado** é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na região Nordeste do Brasil. A empresa possui 24 projetos, lançados em seis estados diferentes: Bahia, Pernambuco, Sergipe, Paraíba, Rio Grande do Norte e Alagoas. A loteadora repetiu o bom desempenho de vendas do trimestre passado.



O empreendimento **Terras da Estância** em Paulínia-SP terminou o trimestre com 94% das unidades vendidas, apresentando boa evolução relativa ao período anterior. O fluxo de recebimentos das unidades vendidas segue previsível e com um baixo índice de inadimplência.

Os projetos arquitetônicos do empreendimento na Rua **Lauro de Freitas** (com previsão de 195 unidades), na Zona Leste de São Paulo, foram protocolados para aprovação na Prefeitura. Esses projetos seguem em processo de aprovação, e são realizados acompanhamentos periódicos referentes ao andamento do processo.





## Destaques e Eventos do Trimestre

---



O **Residencial Campo Verde**, localizado em Iracemápolis – SP, segue gerando um fluxo de recebimentos previsível, com 85% dos 382 lotes vendidos.

O empreendimento **Luar de Rio Largo** segue apresentando um baixo nível de estoque, com 98% dos 660 lotes vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Rio Largo – AL, suas obras foram iniciadas no final de 2019 e seguem em ritmo acelerado com 75% das obras realizadas.



O Fundo está próximo de atingir 100% de vendas no empreendimento **Way Parque das Nações** em Santo André – SP, com apenas duas unidades em estoque.

As obras do empreendimento **Village Golden Boituva** seguem de acordo com o cronograma previsto. Neste trimestre, foram concluídas as vendas da terceira etapa, dando início às vendas da quarta. Considerando todas as seis etapas do empreendimento, o patamar atual é de 63% de vendas.



O terreno da rua **Barena**, localizado na zona leste da cidade de São Paulo, foi adquirido recentemente pelo fundo. O projeto estima 165 unidades, com VGV aproximado de R\$ 30 milhões, e obteve alvará de aprovação na prefeitura no trimestre passado.



## Destaques e Eventos do Trimestre

---



O **Luar de Arapiraca II** segue com uma carteira de recebíveis saudável (93% dos 625 lotes estão vendidos) e com um volume de recebimentos mensais de acordo com as projeções do fundo. O empreendimento está localizado na cidade de Arapiraca – AL.

A carteira de recebíveis da **Mirfáde Litoral Ltda** está com 100% das unidades vendidas e segue com índices baixos de inadimplência, gerando um fluxo previsível de recebimentos para o Fundo. Os empreendimentos estão localizados na cidade de Ubatuba – SP



Com as obras e as vendas concluídas, o **Luar de Lagarto** continua gerando um fluxo previsível de pagamentos mensais. O empreendimento está localizado na cidade de Lagarto – SE e possui 646 lotes.

O empreendimento **Luar de Estância** segue com um fluxo de recebimentos de acordo com o projetado, 89% dos 772 lotes estão vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Estância – SE e suas obras estão concluídas.





## Destaques e Eventos do Trimestre

---



O empreendimento, localizado na **Avenida Corifeu de Azevedo Marques**, cidade de São Paulo, está em fase de desenvolvimento dos projetos necessários para aprovação e implantação. Atualmente, está previsto um potencial construtivo para 274 unidades vendáveis.

O empreendimento **Vilas do Rio**, localizado em Campinas-SP, possui atualmente 24% dos seus 358 lotes vendidos após o recente lançamento. O foco atual está em manter os esforços de vendas, e nos preparos para o início das obras.



O empreendimento **Damha Fit**, um loteamento em Uberaba-MG com 358 lotes, está aprovado na prefeitura, e deve ter o início tanto das obras quanto das vendas no próximo trimestre.

O projeto do empreendimento **Dona Amélia**, em Campinas, já foi aprovado no GRAPROHAB, com previsão para 488 unidades habitacionais verticais e 198 unidades horizontais. Atualmente, aguarda-se a aprovação final na Prefeitura local.



O empreendimento **Luar do Parque**, localizado na cidade de Recife – PE, encerrou o trimestre com 35% das unidades vendidas. As obras estão 10% concluídas e o projeto consiste em 5 torres totalizando 480 unidades.



## Destaques e Eventos do Trimestre

---



Assim como o Dona Amélia, o projeto do empreendimento **Jardins de Tarsila** já foi aprovado no GRAPROHAB e está em aprovação final na Prefeitura de Campinas, estão previstas 515 unidades habitacionais.

As obras do **Luar de Camaçari** estão concluídas e 96% dos 869 lotes estão vendidos. O empreendimento está localizado em Camaçari – BA e, para as unidades vendidas, o fluxo de recebimentos segue previsível.



O empreendimento **Descampado** está em processo avançado de aprovação na Prefeitura de Campinas sob o processo do EHIS-COHAB (previsão de 600 unidades habitacionais). A matrícula do imóvel foi retificada em cartório.

O **Luar do Campestre** encerrou o trimestre com 93% dos 789 lotes vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Patos – PB e segue gerando um fluxo previsível de recebimentos.



O **Luar de Canaã**, localizado em Caruarú – PE, repetiu o bom desempenho de vendas do trimestre passado, e encontra-se com 80% dos lotes vendidos.





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

| Ativo Imobiliário      | 1T19   | 2T19   | 3T19   | 4T19    | 1T20    | 2T20   | 3T20   | 4T20   | 1T21    | 2T21    |
|------------------------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Res. Campo Verde       | 17.801 | 17.309 | 19.543 | 18.451  | 19.230  | 19.413 | 19.001 | 27.002 | 24.111  | 24.773  |
| Way Pq. Das Nações     | 3.529  | 3.504  | 3.474  | 3.453   | 2.871   | 3.225  | 3.285  | 2.954  | 2.852   | 2.903   |
| MaxHaus Santos         | 13.400 | 14.271 | 12.758 | 12.224  | 11.806  | 8.825  | 8.231  | 9.040  | 7.761   | 7.159   |
| Terras da Estância     | 46.467 | 49.395 | 51.021 | 61.131  | 63.956  | 69.683 | 65.749 | 96.259 | 109.899 | 99.985  |
| Dona Amélia            | 23.319 | 23.293 | 23.271 | 23.265  | 23.210  | 23.610 | 23.610 | 24.023 | 24.607  | 24.605  |
| Damha Fit              | 67.704 | 67.637 | 67.637 | 65.162  | 65.152  | 64.879 | 64.864 | 87.859 | 88.817  | 90.796  |
| Jardins de Tarsila     | 14.990 | 15.325 | 15.314 | 14.884  | 14.764  | 14.724 | 14.699 | 14.914 | 15.163  | 15.136  |
| Golden Boituva         | 13.656 | 13.289 | 12.189 | 11.757  | 12.774  | 13.657 | 12.867 | 12.348 | 11.699  | 12.239  |
| Luares (ó projetos)    | 38.906 | 39.803 | 41.467 | 41.608  | 43.110  | 42.329 | 41.254 | 33.978 | 35.599  | 36.963  |
| Descampado             | 28.976 | 28.959 | 28.959 | 28.960  | 28.962  | 28.963 | 28.964 | 28.996 | 28.967  | 28.968  |
| Lauro de Freitas       | 7.633  | 7.714  | 7.666  | 7.666   | 7.658   | 7.658  | 7.658  | 7.658  | 7.958   | 7.950   |
| Luar de Rio Largo      | -      | -      | -      | 2.439   | 2.412   | 2.414  | 4.906  | 5.433  | 6.737   | 7.252   |
| Luar do Parque         | -      | -      | -      | 19.898  | 25.355  | 25.055 | 25.200 | 30.487 | 39.739  | 29.143  |
| Nova Colorado S.A.     | 75.915 | 75.915 | 75.915 | 105.329 | 104.267 | 99.795 | 94.336 | 91.223 | 106.659 | 25.324  |
| Miríade Litoral        | -      | -      | -      | -       | 1.586   | 1.568  | 1.559  | 1.931  | 2.019   | 2.920   |
| Av. Corifeu (Butantã)  | -      | -      | -      | -       | 13.571  | 13.541 | 13.576 | 13.611 | 13.496  | 13.496  |
| Vilas do Rio           | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -      | 11.226 | 12.020  | 16.204  |
| Barena                 | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -      | 4.116  | 4.173   | 4.189   |
| Projetos em fechamento | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -       | 115.860 |
| Projetos hipotéticos   | -      | -      | -      | -       | -       | -      | -      | -      | -       | 114.907 |

As tabelas dessa página mostram as estimativas de lucro/prejuízo e da taxa interna de retorno para cada ativo imobiliário, que se previa a cada trimestre com as melhores premissas disponíveis na época. São diversas premissas adotadas como: preço e velocidade de venda, custo e velocidade de obra, prazo de aprovação e tipologia do empreendimento, taxas de juros e índices de inflação de correção de parcelas, dentre outras.

## Evolução da Estimativa da Taxa Interna de Retorno (TIR) por Ativo

| Ativo Imobiliário      | 1T19   | 2T19   | 3T19   | 4T19   | 1T20   | 2T20   | 3T20   | 4T20   | 1T21   | 2T21   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Res. Campo Verde       | 18,60% | 18,70% | 18,50% | 18,40% | 18,20% | 18,10% | 18,00% | 19,80% | 18,70% | 18,80% |
| Way Pq. Das Nações     | 14,90% | 14,80% | 14,70% | 13,00% | 11,10% | 12,20% | 12,40% | 11,50% | 11,00% | 11,00% |
| MaxHaus Santos         | 17,80% | 18,50% | 15,80% | 15,60% | 13,00% | 10,30% | 9,20%  | 9,50%  | 8,30%  | 7,50%  |
| Terras da Estância     | 17,90% | 18,20% | 17,90% | 17,50% | 17,50% | 17,30% | 17,10% | 19,90% | 21,20% | 20,80% |
| Dona Amélia            | 27,90% | 26,20% | 26,10% | 24,90% | 23,70% | 26,20% | 26,20% | 26,80% | 26,80% | 26,50% |
| Damha Fit              | 28,00% | 27,90% | 27,90% | 28,00% | 28,00% | 28,70% | 30,50% | 26,30% | 27,30% | 25,90% |
| Jardins de Tarsila     | 26,70% | 26,90% | 27,10% | 24,70% | 23,30% | 24,20% | 24,20% | 24,60% | 24,30% | 24,20% |
| Golden Boituva         | 30,70% | 28,30% | 32,60% | 27,40% | 27,50% | 28,90% | 26,60% | 23,80% | 21,40% | 21,50% |
| Luares (ó projetos)    | 21,50% | 21,40% | 21,30% | 21,20% | 21,50% | 21,20% | 21,00% | 19,00% | 19,70% | 20,30% |
| Descampado             | 31,70% | 30,30% | 30,60% | 29,40% | 29,40% | 28,10% | 28,10% | 28,10% | 26,90% | 26,90% |
| Lauro de Freitas       | 22,40% | 20,70% | 20,40% | 19,20% | 19,10% | 20,10% | 20,10% | 20,10% | 21,80% | 21,30% |
| Luar de Rio Largo      | -      | -      | -      | 23,10% | 22,90% | 22,70% | 28,90% | 32,80% | 34,60% | 35,00% |
| Luar do Parque         | -      | -      | -      | 23,80% | 23,10% | 22,90% | 24,30% | 29,00% | 35,20% | 26,10% |
| Nova Colorado S.A.     | 25,40% | 25,40% | 25,40% | 23,60% | 22,30% | 21,90% | 20,70% | 21,50% | 22,10% | 26,60% |
| Miríade Litoral        | -      | -      | -      | -      | 17,50% | 19,40% | 19,30% | 22,40% | 26,00% | 35,80% |
| Av. Corifeu (Butantã)  | -      | -      | -      | -      | 29,30% | 29,70% | 29,90% | 30,00% | 28,70% | 28,70% |
| Vilas do Rio           | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 18,30% | 21,40% | 24,90% |
| Barena                 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 38,20% | 39,20% | 39,50% |
| Projetos em fechamento | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 32,00% |
| Projetos hipotéticos   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 26,50% |

Os resultados que serão obtidos podem diferir significativamente das estimativas devido aos riscos relevantes a que os ativos imobiliários estão sujeitos.



## Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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

| Fluxo Ativos         | 2013  | 2014  | 2015  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020  | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027  | 2028   | TOTAL    |
|----------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|----------|
| Villa di Capri       | -0,89 | 0,46  | 0,31  | 0,55   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,42     |
| Vanguard             | -0,84 | 1,07  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,23     |
| Jardins da Serra     | -2,89 | 0,68  | 0,83  | 0,77   | 0,71   | 0,59   | 0,68   | 0,42  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 1,79     |
| Jazigos Terra Santa  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | -5,04  | 6,46   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 1,42     |
| Villa Bazzano        | 0,00  | 0,00  | 0,00  | -1,37  | 0,61   | 0,58   | 0,33   | 0,27  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,42     |
| Villa Ferrara        | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | -1,18  | 1,38   | 0,37  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,57     |
| Villa Monreale       | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | -3,02  | 3,91   | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 0,90     |
| MaxHaus Santos       | -3,27 | -1,08 | 0,00  | 0,00   | -2,06  | -10,21 | -8,20  | 5,74  | 26,24  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 7,16     |
| Way Pq. das Nações   | -0,02 | -0,94 | -2,08 | -2,16  | -3,20  | 7,73   | -0,21  | 0,71  | 3,08   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 2,90     |
| Campo Verde          | 0,00  | -3,00 | -1,50 | -4,64  | 1,98   | 1,68   | 1,97   | 1,64  | 2,11   | 2,21   | 2,64   | 3,06   | 3,18   | 3,07   | 2,54  | 7,83   | 24,77    |
| Terras da Estância   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | -4,65  | -15,04 | -7,08  | -10,99 | 10,86 | 13,96  | 7,89   | 9,15   | 9,44   | 9,58   | 9,83   | 10,01 | 57,02  | 99,98    |
| Dona Amélia          | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -5,21  | -0,16  | -0,15  | -0,05 | -5,61  | 3,62   | 11,54  | 15,08  | 5,55   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 24,61    |
| Golden Boituva       | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -5,24  | -6,55  | -3,71  | 10,05 | 7,43   | 9,55   | 0,64   | 0,08   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 12,24    |
| Jardins de Tarsila   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -3,01  | -0,05  | -0,61  | -0,27 | -5,65  | 1,42   | 6,79   | 11,93  | 3,08   | 1,49   | 0,00  | 0,00   | 15,14    |
| Descampado           | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -0,03  | -7,60  | -0,02  | 0,01  | -5,79  | 1,14   | 17,29  | 20,74  | 3,22   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 28,97    |
| Damha Fit Uberaba    | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -0,68  | 0,00   | -0,09  | -0,63 | -14,63 | -5,03  | -6,40  | 1,35   | 9,61   | 10,58  | 11,20 | 85,50  | 90,80    |
| Luaires (6 Projetos) | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | -15,00 | -21,35 | 10,17  | 11,91 | 13,30  | 13,44  | 14,25  | 10,26  | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 36,96    |
| Lauro de Freitas     | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | -2,35  | -0,07  | -0,01 | -0,58  | -1,93  | 1,06   | 3,97   | 5,59   | 2,27   | 0,00  | 0,00   | 7,95     |
| Nova Colorado S.A.   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | -25,00 | 0,00   | 0,00  | 50,32  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 25,32    |
| Luar de Rio Largo    | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | -1,00  | -0,51 | 0,00   | 0,46   | 1,59   | 0,68   | 0,72   | 0,77   | 0,81  | 3,73   | 7,25     |
| Luar do Parque       | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | -3,70  | -1,10 | -8,01  | -4,94  | -1,35  | 17,13  | 12,79  | 14,62  | 3,42  | 0,28   | 29,14    |
| Miríade Litoral      | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | -2,81 | 3,60   | 1,54   | 0,59   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 2,92     |
| Av Corifeu (Butantã) | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | -1,84 | -2,20  | -0,05  | -4,47  | 1,75   | 11,92  | 8,39   | 0,00  | 0,00   | 13,50    |
| Vilas do Rio         | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | -2,12  | -5,18  | 1,11   | 1,72   | 1,77   | 1,86   | 1,96  | 15,09  | 16,20    |
| Barena               | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | -0,98  | -3,00  | 1,86   | 6,31   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00   | 4,19     |
| Em fechamento        | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | -20,41 | -12,12 | 1,15   | 5,21   | 8,95   | 37,64  | 13,86 | 81,59  | 115,86   |
| Hipotéticos          | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | -1,65  | -36,63 | -34,34 | 20,83  | 37,95  | 49,88  | 30,28 | 48,58  | 114,91   |
| Mérito Realty        | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00   | 0,17   | -0,09  | -0,23  | -1,77 | -1,01  | -0,36  | -0,36  | -0,36  | -0,36  | -0,36  | -0,36 | -0,36  | -5,45    |
| Total Fluxo Ativos   | -7,93 | -2,80 | -2,45 | -16,55 | -39,55 | -74,06 | -10,53 | 32,99 | 51,41  | -27,99 | 22,73  | 129,18 | 113,58 | 140,05 | 73,72 | 299,26 | 681,08   |
| Investimentos        | -9,85 | -5,01 | -3,59 | -20,09 | -50,10 | -98,99 | -37,25 | -8,99 | -68,64 | -69,26 | -46,92 | -0,36  | -0,36  | -0,36  | -0,36 | -0,36  | -420,48  |
| Recebimentos         | 1,93  | 2,21  | 1,14  | 3,54   | 10,56  | 24,93  | 26,72  | 41,97 | 120,04 | 41,27  | 69,64  | 129,54 | 113,94 | 140,41 | 74,08 | 299,62 | 1.101,56 |

### RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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 REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO **"FATORES DE RISCO"**. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.



## Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

| Fluxo Fundo           | 2013  | 2014  | 2015  | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028    | TOTAL     |
|-----------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-----------|
| Saldo Caixa - Inicial | 0,00  | 3,75  | 1,99  | 0,34   | 0,54   | 40,98  | 14,44  | 17,20  | 59,49  | 172,27 | 74,15  | 27,20  | 84,19  | 124,17 | 191,91 | 194,73  | 0,00      |
| Fluxo dos Ativos      | -7,93 | -2,80 | -2,45 | -16,55 | -39,55 | -74,06 | -10,53 | 32,99  | 51,41  | -27,99 | 22,73  | 129,18 | 113,58 | 140,05 | 73,72  | 299,26  | 681,08    |
| Receitas do Fundo     | 0,35  | 0,41  | 0,20  | 0,67   | 7,89   | 10,14  | 1,50   | 1,59   | 1,61   | 3,12   | 3,08   | 3,10   | 6,85   | 11,26  | 13,22  | 11,74   | 75,73     |
| Despesas do Fundo     | -0,43 | -0,44 | -0,49 | -1,41  | -4,56  | -9,19  | -8,23  | -11,85 | -18,23 | -18,21 | -15,73 | -15,69 | -16,08 | -17,00 | -17,36 | -22,91  | -177,82   |
| Integralização Cotas  | 12,27 | 2,73  | 3,40  | 21,76  | 86,33  | 73,77  | 47,79  | 49,93  | 124,96 | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 422,94    |
| Fluxo aos Cotistas    | -0,51 | -1,67 | -2,30 | -4,27  | -9,68  | -27,20 | -27,78 | -30,38 | -46,96 | -54,04 | -57,02 | -59,61 | -64,37 | -66,56 | -66,76 | -482,81 | -1.001,92 |
| Saldo Caixa - Final   | 3,75  | 1,99  | 0,34  | 0,54   | 40,98  | 14,44  | 17,20  | 59,49  | 172,27 | 74,15  | 27,20  | 84,19  | 124,17 | 191,91 | 194,73 | 0,00    | 0,00      |

| Estimativa p. Cota  | 2013 | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028   | TOTAL  |
|---------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Fluxo (R\$ / Cota)* | 5,47 | 12,70 | 13,36 | 13,89 | 14,04 | 14,25 | 13,16 | 12,23 | 12,92 | 13,55 | 14,40 | 15,15 | 16,20 | 16,80 | 16,80 | 120,10 | 325,02 |

### **RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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 REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO **"FATORES DE RISCO"**. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.



+55 (11) 3386-2555

Rua Funchal, 418 • 21º Andar • Cj. 2101 • Vila Olímpia • São Paulo – SP

**[contato@meritoinvestimentos.com](mailto:contato@meritoinvestimentos.com)**

[www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)