



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	42
8. Detalhamento Dos Ativos Desinvestidos do FII	43
9. Atividades e Transações	52
10. Disclaimer	53
Anexo I – Estudo De Viabilidade	54



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;

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

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	1.264.956
Patrimônio Atual ¹	R\$ 135.502.762,21
Patrimônio Médio em 12 meses	R\$ 84.316.950,16
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 107,12
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa
Ticker	MFII11
Número de Cotistas ¹	4.581
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 de 2017, o cenário é de continuação no otimismo para a recuperação da economia brasileira. O Produto Interno Bruto Brasileiro avançou 0,1% no terceiro trimestre e a expectativa de crescimento para o ano, conforme boletim Focus, aumentou novamente para 1,00%. A taxa Selic fechou o ano em 7,00% e o IPCA fechou o ano em 2,95% - abaixo do piso da meta. Com isto, o mercado prevê a taxa básica de juros abaixo de 7,00% em 2018, menor nível já registrado desde o início da série. A taxa de desemprego caiu novamente para 11,8% ao final do ano, mas a média de 2017 foi a maior já vista nos últimos cinco anos. O Índice de Confiança do Consumidor recuou 0,4 pontos em dezembro, mas o saldo acumulado do ano foi positivo e melhor se comparado aos dois últimos anos.

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, Terras da Estância e Maxhaus Santos conforme cronograma de obras. Foram investidos em 4 projetos novos (Jardins de Tarsila Luar de Lagarto, Luar de Estância e Luar de Camaçari) e houve aquisição da área do empreendimento Golden Boituva.

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



COMPOSIÇÃO DA
CARTEIRA

No fechamento do 4º 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	953.152
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.456.153
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	11.512.486
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	3.772.842
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	13.203.352
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Obras	4.300.162
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari (BA)	Obras	7.196.287
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	21.286.054
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	8.773.253
Urbanização	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	12.010.000
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (MG)	Pré-lançamento	676.169
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas (SP)	Pré-lançamento	3.000.000
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	14.000.000
Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal)				40.806.304
Caixa				1.610

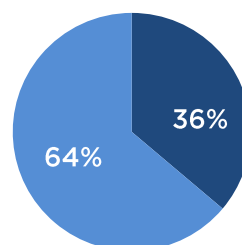


Controle de Risco da Carteira

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:

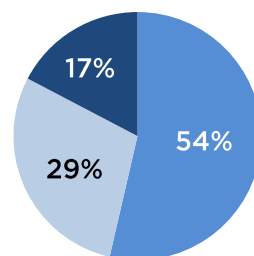
Por tipo de ativo

- Incorporação Residencial
- Urbanização



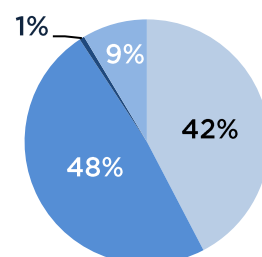
Fases do desenvolvimento

- Obras
- Pré-Lançamento
- Chaves



Por Renda

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



RENTABILIDADE MERCADO SECUNDÁRIO

Data	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³	Preço Fechamento ⁴ (R\$/cota)	Número Negócios ⁴	Volume ⁴ (R\$)	Número Cotistas ⁵
jan.2016	1,12	1,12%	125%	101,70	34	188.817	204
fev.2016	1,12	1,12%	131%	101,80	31	56.828	200
mar.2016	1,12	1,12%	114%	101,75	42	349.095	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
out.2017	1,17	1,17%	213%	131,40	1.874	7.406.305	3.845
nov.2017	1,17	1,17%	242%	136,26	1.584	6.641.952	4.175
dez.2017	1,17	1,17%	254%	139,79	1.411	6.154.832	4.581
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	14,04	14,98%	173%	139,79	20.806	88.003.480	4.581
12 meses	14,04	14,98%	173%	-	20.806	88.003.480	-
Início	59,46	80,64%	140%	-	25.045	106.284.112	-

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;

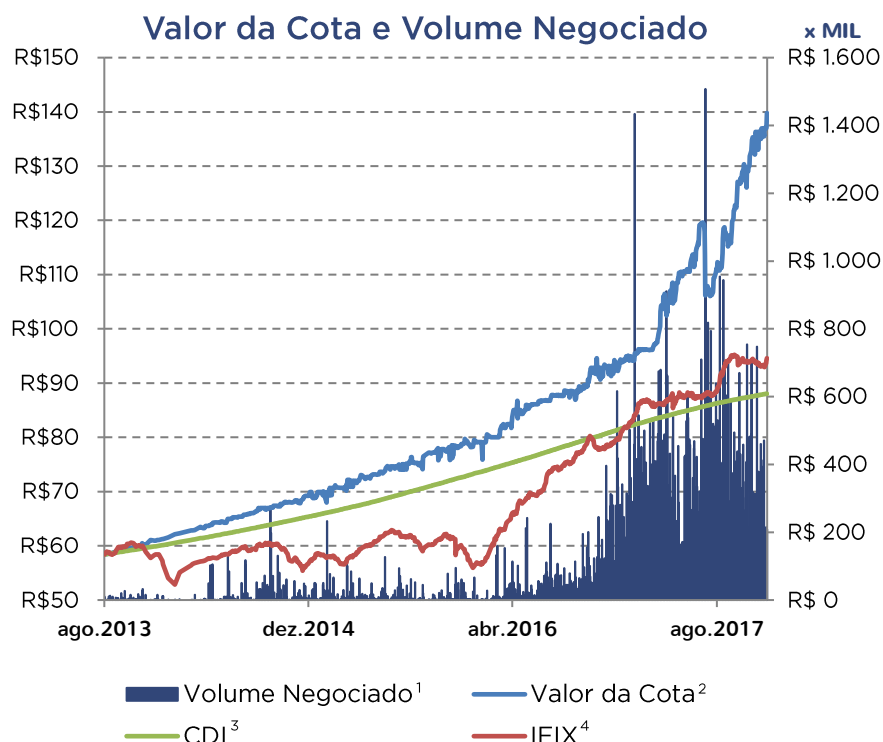
5 Número de cotistas do fundo no fechamento do período.



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.



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
- J. Jardins de Tarsila
- K. Luar de Lagarto
- L. Luar de Estância
- M. Luar de Camaçari



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	14%

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;

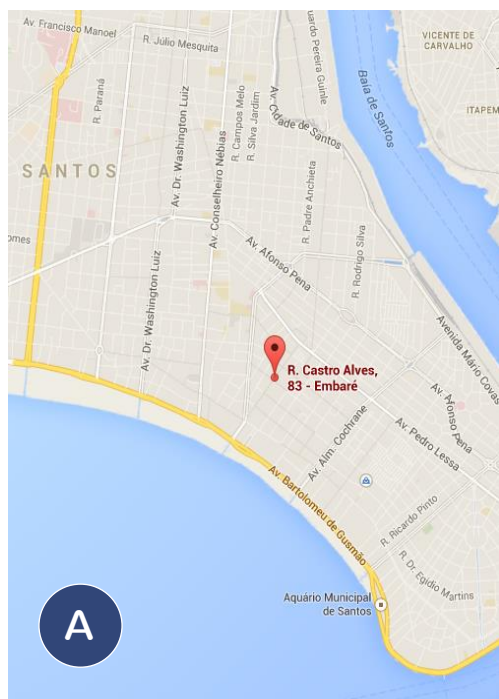
E. Futura fachada;

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

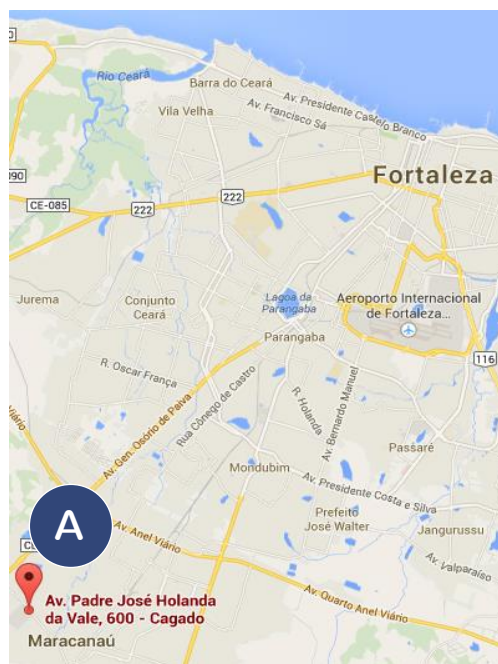
D. Rua do empreendimento

E. Foto da área de lazer

F. Vista área

G. Foto da área de lazer

H. Rua do empreendimento



B. Jardins da Serra



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	81%
% Obras	98%

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 Fil
Relatório Trimestral

A. Localização no Googlemaps

B. Logo Empreendimento

C. Planta do empreendimento

D. Futura fachada

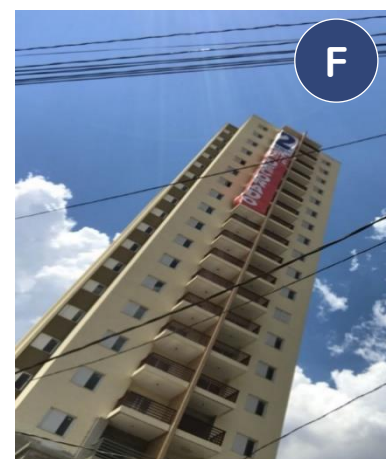
E. Foto da obra

F. Foto da obra

G. Apartamento Decorado

H. Apartamento Decorado

C. Way Parque das Nações



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I Fil
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

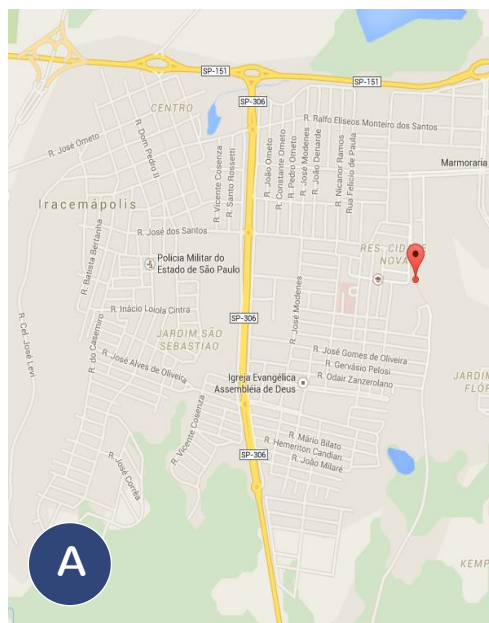
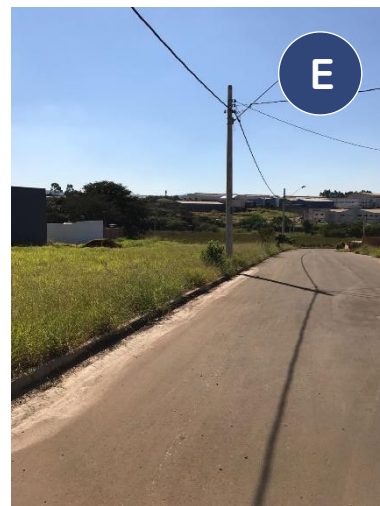
C. Vista aérea Googlemaps

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

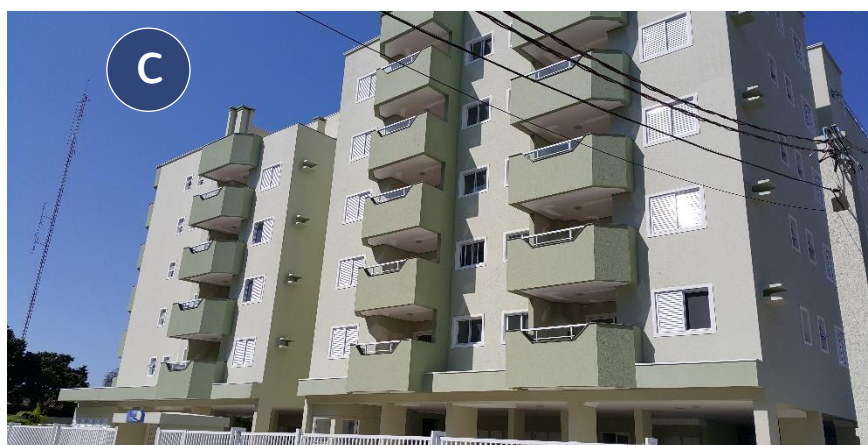
C. Fachada

D. Planta do empreendimento

E. Foto da área de lazer

F. Foto da área de lazer

E. Villa Bazzano



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

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	50%
% Obras	40%

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

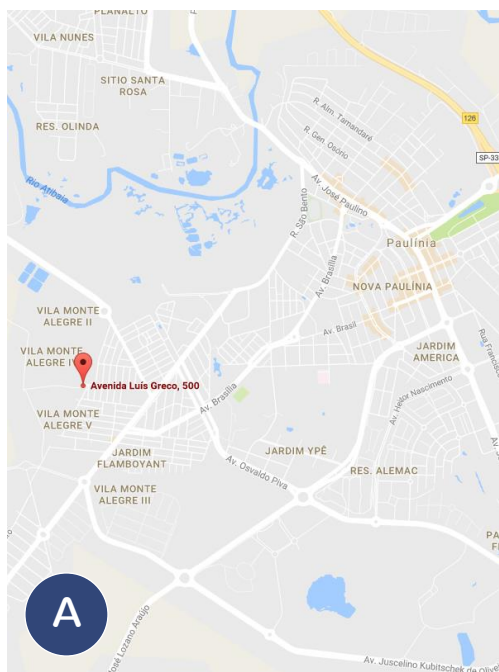
B. Logo Empreendimento

C. Stand de Vendas

D. Stand de Vendas e Canteiro de Obras

E. Foto Aérea do Loteamento

F. Terras da Estância



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.

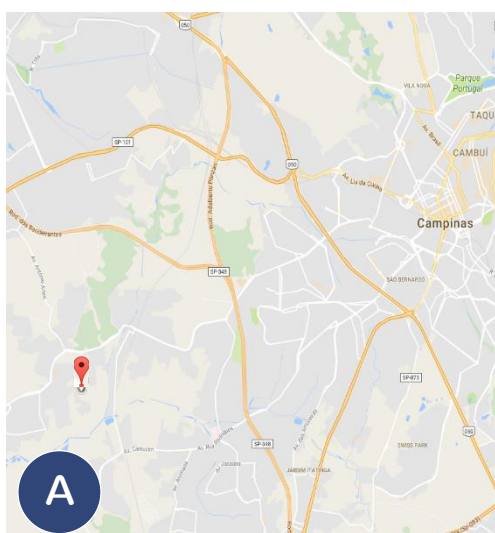
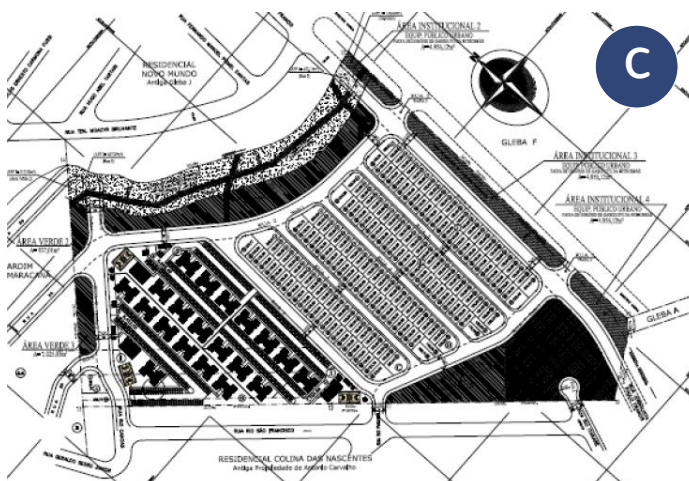


6.

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.



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”.

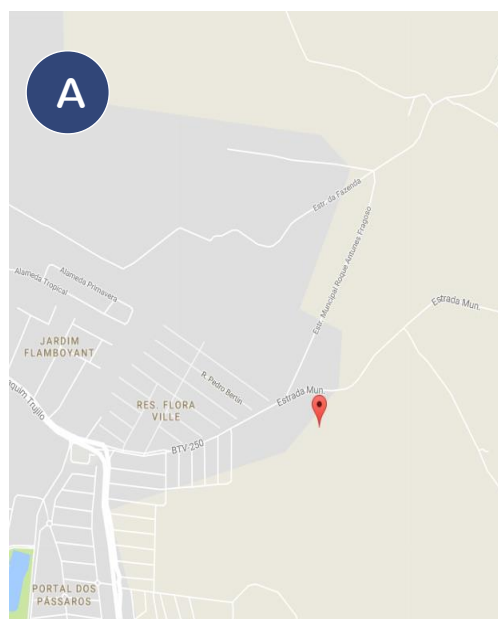
O Fundo possui participação de 50% no empreendimento e atuará no desenvolvimento do empreendimento como um incorporador/loteador, e obterá retorno proveniente da comercialização das unidades habitacionais.



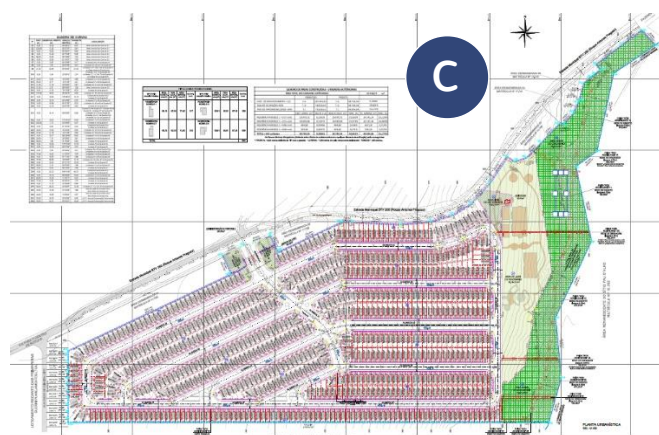
6.

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



6.

J. Jardins de Tarsila

Parceiro	
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Rua João Sulinski, 255 • Campinas • SP
Nº Unidades	400
Área Média	45,00 m ²
Data de Investimento	Out.2017
Fase Atual	Pré-lançamento
% Vendas	0%
% Obras	0%

O Fundo firmou sociedade a fim de construir, administrar, e vender um loteamento denominado Jardins de Tarsila, no bairro Samambaia, município de Campinas, estado de São Paulo.

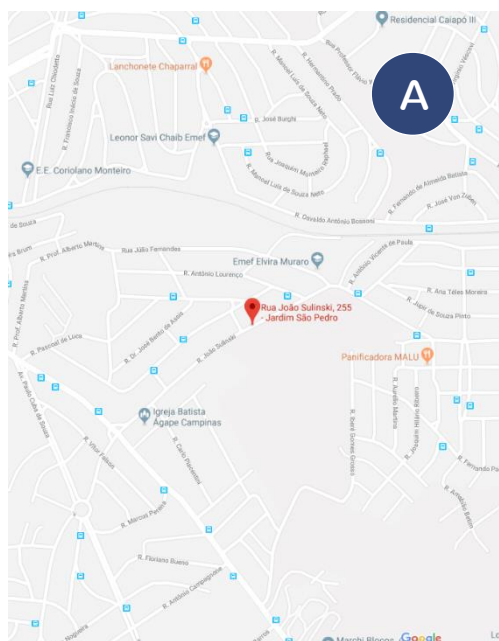
O Fundo é responsável por todos os custos relativos às obras a serem realizadas no empreendimento, e em contrapartida receberá retorno proveniente da comercialização das unidades habitacionais.



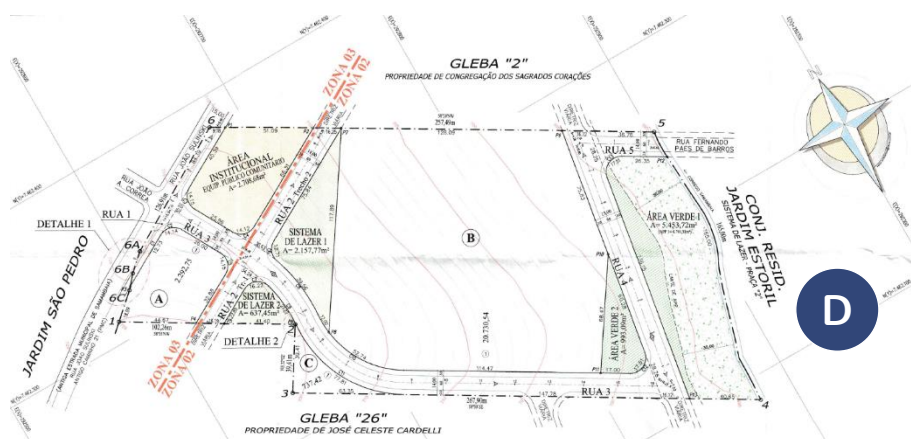
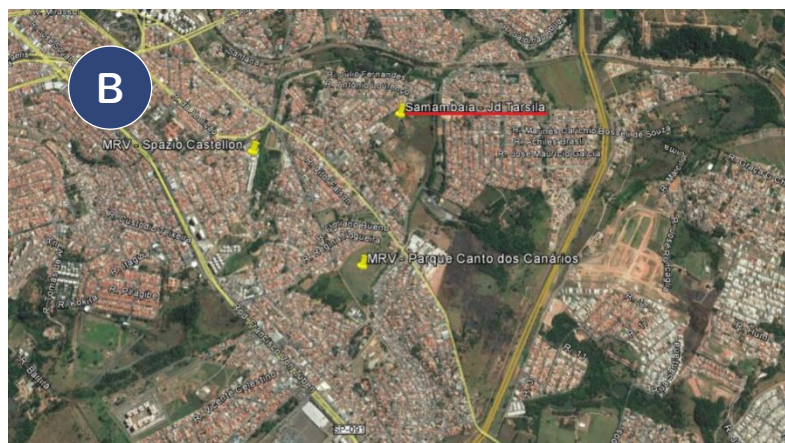
6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

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



J. Jardins de Tarsila



6.

K. Luar de Lagarto

Parceiro	Nova Colorado S.A.
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Rod. Riachão do Dantas, 1228 • Lagarto • SE
Nº Unidades	646
Área Média	219,82 m ²
Data de Investimento	Nov.2017
Fase Atual	Concluído
% Vendas	80%
% Obras	100%

O Fundo adquiriu participação de um loteamento denominado Luar de Lagarto, localizado em Lagarto-SE. Uma parcela das receitas do empreendimento devem ser direcionadas ao FII até a devolução do capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.



6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

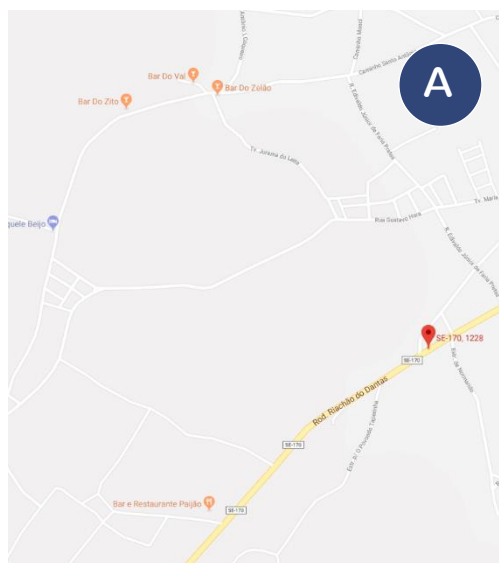
K. Luar de Lagarto

A. Localização no Googlemaps

B. Localização no Google Earth

B. Foto do Empreendimento

C. Projeto aprovado



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

6.

L. Luar de Estância

Parceiro	Nova Colorado S.A.
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Rua “A”, s/n • Estância • SE
Nº Unidades	772
Área Média	173,56 m ²
Data de Investimento	Nov.2017
Fase Atual	Obras
% Vendas	72%
% Obras	93%

O Fundo adquiriu participação de um loteamento denominado Luar de Estância, localizado em Estância-SE. Uma parcela das receitas do empreendimento devem ser direcionadas ao FII até a devolução do capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.

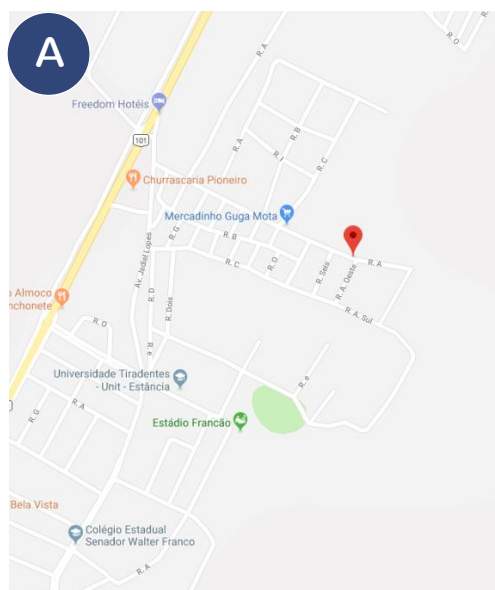


6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

L. Luar de Estância

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



6.

M. Luar de Camaçari

Parceiro	Nova Colorado S.A.
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Rodovia BA 512, km 49 • Camaçari • BA
Nº Unidades	869
Área Média	185,59 m ²
Data de Investimento	Nov.2017
Fase Atual	Obras
% Vendas	68%
% Obras	86%

O Fundo adquiriu participação de um loteamento denominado Luar de Camaçari, localizado em Camaçari-BA. Uma parcela das receitas do empreendimento devem ser direcionadas ao FII até a devolução do capital investido corrigido pela rentabilidade esperada.

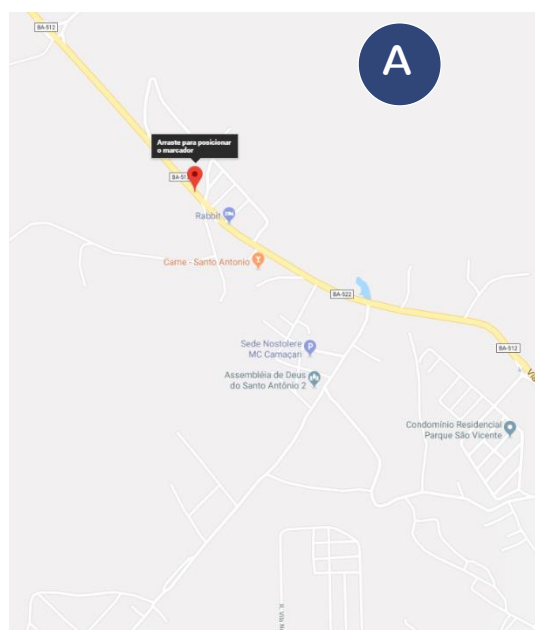
Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.



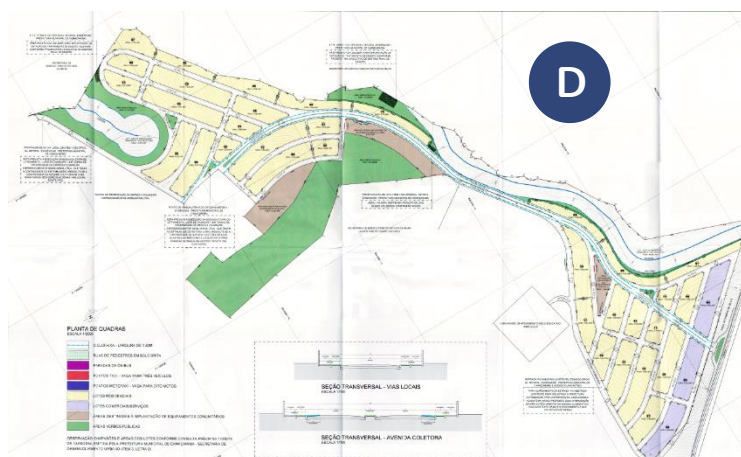
6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

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

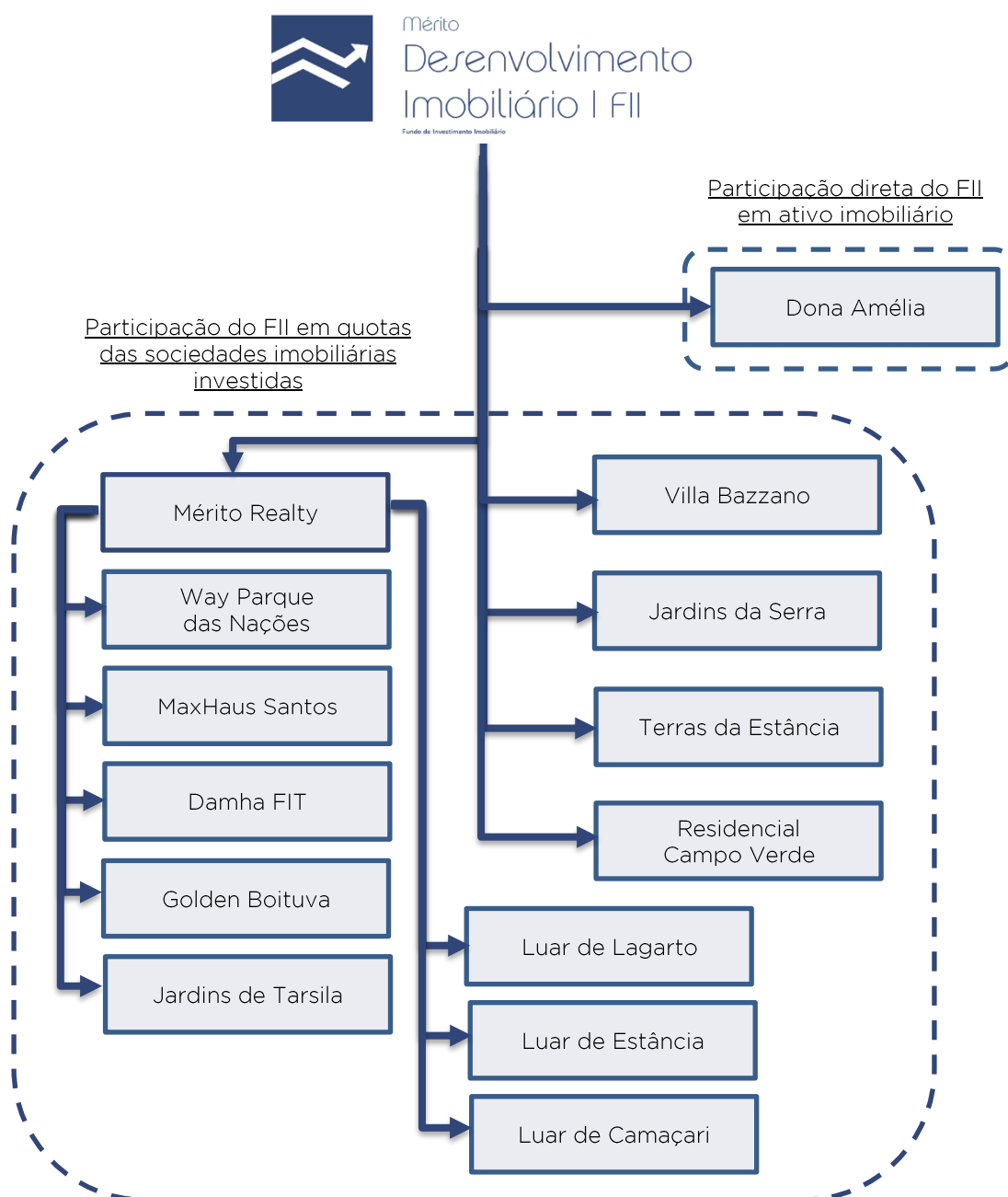


L. Luar de Camaçari



ORGANOGRAMA DOS ATIVOS DO FII

DOS



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

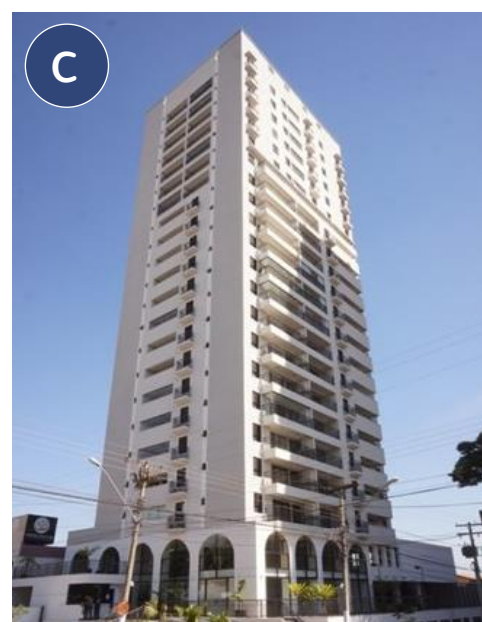
B. Logo Empreendimento

C. Fachada

D. Fachada

E. Planta

A. Vanguard Convenience



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII
Fundo de Investimento Imobiliário

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

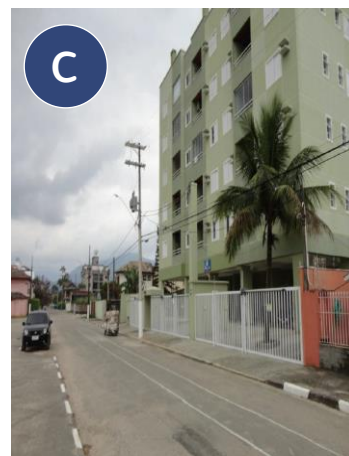
B. Logo Empreendimento

C. Fachada

D. Planta do empreendimento

E. Foto da área de lazer

C. Villa Di Capri



D. Terra Santa Cemitério Parque

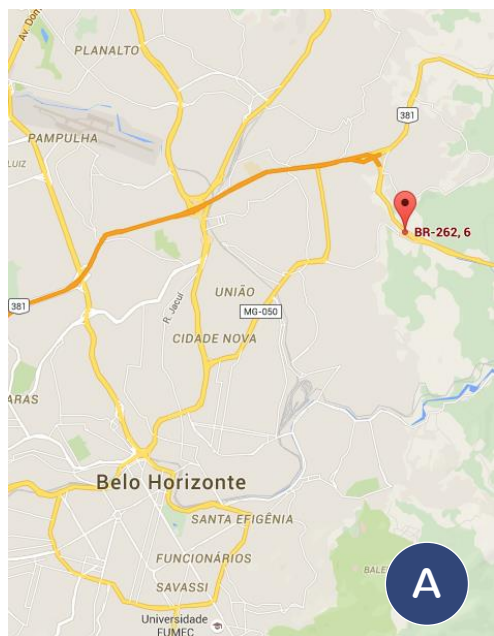
Parceiro	Terra Santa Cemitério Parque
Tipo Empreendimento	Cemitério
Endereço	Bairro Nações Unidas • Sabará • MG
Rentabilidade Obtida (TIR)	20% a.a.
Nº Unidades	1.900
Área Média	2,10 x 1,50 x 0,90 m
Data de Investimento	Mar.2016
Data de Desinvestimento	Ago.2017
Fase na Aquisição	Concluído



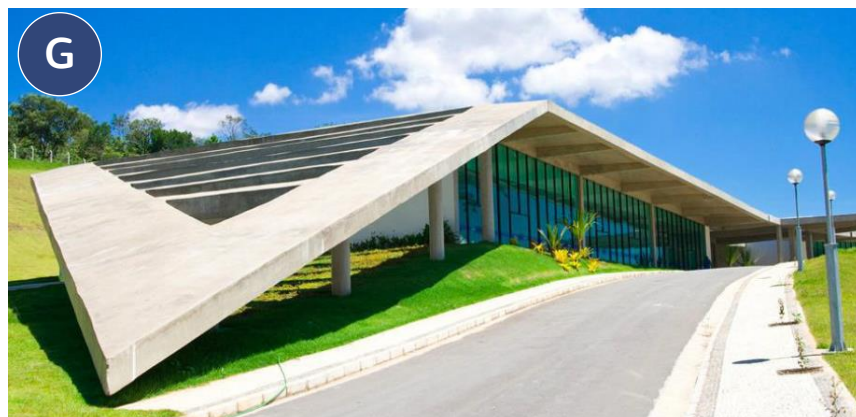
8.

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



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 8 mil unidades e 1,4 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
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	646	80%	142.004
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	68	76%	4.012
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	92	25%	6.808
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	1.272	50%	267.998
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Obras	772	72%	133.988
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari (BA)	Obras	869	68%	161.278
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
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas (SP)	Pré-lançamento	400	0%	18.000
TOTAL				8.076	-	1.480.899



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



ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4ª EMISSÃO DE COTAS

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, 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 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, 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, 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\$ 135.502.762,21 (cento e trinta e cinco milhões, quinhentos e dois mil e setecentos e sessenta e dois reais e vinte e um centavos) em 31 de dezembro de 2017, sendo que este montante está investido em 13 (treze) 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 2026 contado a partir da data base estabelecida para dezembro 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 a mercado do Fundo, considerado para esse estudo o valor por cota de R\$ 130,00;
- Taxa de performance de 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder o CDI dos valores distribuídos aos cotistas do Fundo, considerado para esse estudo as curvas futuras atuais de juros para estimar o CDI; 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* mensal obtido em um horizonte de nove anos é de 1,23%a.m., considerando a cota de R\$ 100,00. O resultado obtido com as premissas adotadas é exibido abaixo (valores em R\$ mil):

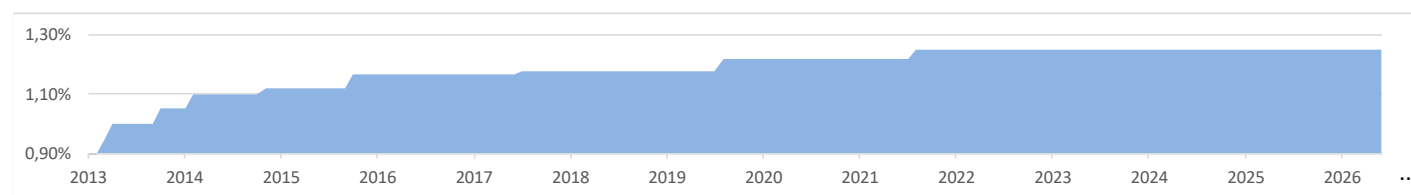
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII - Estudo de Viabilidade - Fluxo de Caixa Estimado²

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Fluxo Projetos	-79.434	34.568	69.783	36.429	64.897	68.734	46.369	42.484	58.463	342.293
Maxhaus Santos	-6.000	4.000	22.500	0	0	0	0	0	0	20.500
Way Parque das Nações	12.508	0	0	0	0	0	0	0	0	12.508
Residencial Campo Verde	2.059	2.202	2.310	2.421	2.508	2.564	2.620	2.582	4.085	23.353
Jardins da Serra	903	739	0	0	0	0	0	0	0	1.642
Villa Bazzano	384	347	342	272	63	0	0	0	0	1.408
Terras da Estância	-7.678	4.746	6.607	7.382	7.527	7.643	7.743	14.768	14.063	62.800
Dona Amélia	-6.427	-4.903	11.702	3.183	20.425	0	0	0	0	23.980
Damha Fit	-1.434	-4.360	-5.016	-3.812	191	6.186	6.758	18.805	18.238	35.557
Jardins de Tarsila	-10.143	-164	5.885	9.840	6.078	3.545	0	0	0	15.041
Golden Boituva	-5.755	-5.741	6.180	3.398	6.770	17.290	-1.414	4.164	8.897	33.788
Luar de Lagarto	-489	1.714	2.011	2.420	1.467	0	0	0	0	7.122
Luar de Estância	-558	1.954	2.292	2.758	1.672	0	0	0	0	8.118
Luar de Camaçari	-933	3.270	3.836	4.615	2.798	0	0	0	0	13.585
Em Fechamento 1	-7.666	-630	-130	-9.153	1.879	17.850	24.558	2.164	13.180	42.052
Em Fechamento 2	-1.278	704	828	645	0	0	0	0	0	898
Em Fechamento 3	-3.847	5.207	0	0	0	0	0	0	0	1.360
Em Fechamento 4	-31.358	10.077	10.436	12.462	13.521	13.655	6.104	0	0	34.897
Hipotético 1	-11.721	15.406	0	0	0	0	0	0	0	3.685
Fluxo Total Projetos - Rentabilidade esperada TIR de 20% a.a.	-79.434	34.568	69.783	36.429	64.897	68.734	46.369	42.484	58.463	342.293
Receitas Financeiras e Taxa de Ingresso	9.185	501	1.896	4.185	7.239	10.753	16.154	15.824	17.458	83.195
Despesas da Oferta e Recorrentes	-8.168	-9.192	-7.787	-7.200	-7.172	-7.220	-7.335	-7.137	-7.341	-68.550
Saldo após Integralização 4ª Emissão	114.574	0	0	0	0	0	0	0	0	114.574
Distribuições de Rendimentos	-28.357	-28.357	-29.238	-29.318	-29.979	-30.039	-30.039	-30.039	-30.039	-265.406
Saldo em Caixa Final do Período	10.163	7.683	42.337	46.433	81.419	123.646	148.795	169.927	208.467	208.467
Distribuições de Rendimentos % base mensal	1,18%	1,18%	1,22%	1,22%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	-
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%¹	250%	186%	157%	157%	159%	162%	158%	163%	170%	-

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

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

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





+55 (11) 3386-2555

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

contato@meritoinvestimentos.com

www.meritoinvestimentos.com