



Mérito

Desenvolvimento
Imobiliário I FII

RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º 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:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 434.580.100,96

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 104,80

Número de Cotistas:

30.057

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.

- ✓ 25 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 5 em obras
- ✓ 9 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora



Estados do portfólio atual

- ✓ 1 empresa e 8 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) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
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%
jul/21	1,20	1,15%	378%
ago/21	1,19	1,14%	315%
set/21	1,19	1,14%	305%
2021	9,31	9,36%	425%
2020	12,23	13,17%	535%
2019	13,16	14,49%	275%
12 m.	12,55	13,00%	488%
36 m.	38,10	46,76%	361%
Início	104,64	184,43%	183,92%

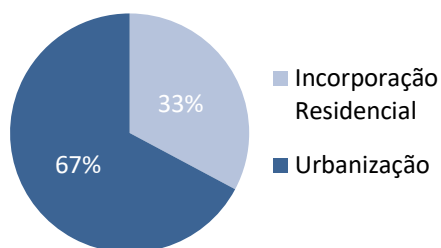
¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

* 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.

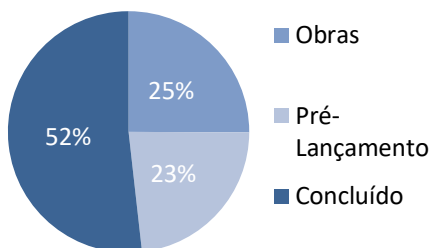


Portfólio MFII11

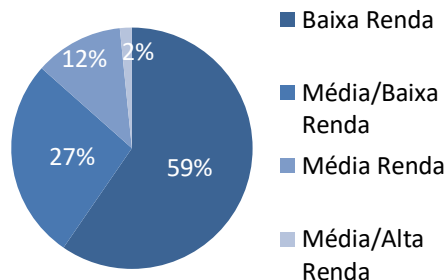
Classificação por segmento



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	4,7%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	0,0%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	16,7%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Concluído	1,1%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	1,2%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	1,4%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	2,7%
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	Ubatuba - SP	Concluído	1,5%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Concluído	1,4%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Concluído	1,3%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	2,6%
Incorporação Residencial	GSP Golden	Boituva - SP	Obras	4,2%
Urbanização	Luar de Rio Largo	Rio Largo - AL	Obras	7,1%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	Recife - PE	Obras	3,0%
Urbanização	Vilas do Rio	Campinas - SP	Obras	0,2%
Incorporação Residencial	Luar de Arraial	Recife - PE	Obras	2,2%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	Campinas - SP	Pré-lançamento	3,5%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba - MG	Pré-lançamento	4,3%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,3%
Incorporação Residencial	Descampado	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,8%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,6%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	São Paulo - SP	Pré-lançamento	1,6%
Incorporação Residencial	Barena	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,1%
Urbanização	Ponta Grossa	Ponta Grossa - PR	Pré-lançamento	1,3%
Incorporação Residencial	Jabaquara	São Paulo - SP	Pré-lançamento	1,1%

¹ Mais informações dos Ativos Imobiliários podem ser encontrados em:

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



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:



Neste último trimestre as vendas do empreendimento **MaxHaus Santos** atingiram um nível próximo de 100%. Com isto, tanto as vendas quanto os recebimentos do empreendimento aproximam-se do final.

Neste trimestre, o Fundo adquiriu um terreno no bairro do **Jabaquara**, em São Paulo-SP. O estudo preliminar de implantação realizado no local prevê um empreendimento vertical no âmbito do programa de Habitação de Interesse Social, com aproximadamente 220 unidades.



O empreendimento **Terras da Estância**, em Paulínia-SP, terminou o trimestre com 96% das unidades vendidas. O fluxo de recebimentos 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.



Em agosto, o Fundo adquiriu participação no empreendimento **Luar do Arraial**, localizado em Recife-PE. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas, e possui 66 apartamentos.



Destaques e Eventos do Trimestre



O **Residencial Campo Verde**, localizado em Iracemápolis – SP, segue gerando um fluxo de recebimentos previsível, com 87% dos 382 lotes vendidos.

O estoque do empreendimento **Luar de Rio Largo** segue praticamente esgotado, com 98% dos 660 lotes vendidos. O empreendimento está localizado na cidade de Rio Largo – AL e suas obras seguem em ritmo acelerado, com 83% das obras realizadas.



Neste trimestre, o Fundo finalizou as vendas do empreendimento **Way Parque das Nações** em Santo André – SP. Agora resta apenas receber a quitação das últimas unidades vendidas, o que deve ocorrer nos próximos meses.

As obras do empreendimento **Village Golden Boituva** seguem de acordo com o cronograma previsto. As unidades da quarta etapa, que foram lançadas no trimestre passado, estão próximas de atingir o nível de 100% de vendas.



O projeto na rua **Barena**, localizado na zona leste da cidade de São Paulo, encontra-se aprovado pela prefeitura. O momento atual é de preparação para o lançamento do empreendimento.



Destaques e Eventos do Trimestre

Recentemente, o Fundo adquiriu um loteamento aprovado em **Ponta Grossa**, no estado do Paraná. Serão construídas 260 casas sobre os lotes para posterior comercialização.



O **Luar de Arapiraca II** segue com uma carteira de recebíveis saudável (94% 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 **Miríade 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, 90% 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 30% dos seus 358 lotes vendidos. Neste trimestre, foram iniciadas as obras do empreendimento.



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 38% das unidades vendidas. As obras estão 12% 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).

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, encerrou o trimestre com 82% dos lotes vendidos e sua carteira de recebíveis segue saudável, com baixos índices de inadimplência.

[illegible][illegible]



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

Ativo Imobiliário	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Res. Campo Verde	17.309	19.543	18.451	19.230	19.413	19.001	27.002	24.111	24.773	24.699
Way Pq. Das Nações	3.504	3.474	3.453	2.871	3.225	3.285	2.954	2.852	2.903	2.866
MaxHaus Santos	14.271	12.758	12.224	11.806	8.825	8.231	9.040	7.761	7.159	6.888
Terras da Estância	49.395	51.021	61.131	63.956	69.683	65.749	96.259	109.899	99.985	106.187
Dona Amélia	23.293	23.271	23.265	23.210	23.610	23.610	24.023	24.607	24.605	34.948
Damha Fit	67.637	67.637	65.162	65.152	64.879	64.864	87.859	88.817	90.796	95.360
Jardins de Tarsila	15.325	15.314	14.884	14.764	14.724	14.699	14.914	15.163	15.136	15.135
Golden Boituva	13.289	12.189	11.757	12.774	13.657	12.867	12.348	11.699	12.239	12.847
Luares (6 projetos)	39.803	41.467	41.608	43.110	42.329	41.254	33.978	35.599	36.963	37.841
Descampado	28.959	28.959	28.960	28.962	28.963	28.964	28.996	28.967	28.968	28.970
Lauro de Freitas	7.714	7.666	7.666	7.658	7.658	7.658	7.658	7.958	7.950	7.920
Luar de Rio Largo	-	-	2.439	2.412	2.414	4.906	5.433	6.737	7.252	7.394
Luar do Parque	-	-	19.898	25.355	25.055	25.200	30.487	39.739	29.143	33.537
Miríade Litoral	-	-	-	1.586	1.568	1.559	1.931	2.019	2.920	3.100
Av. Corifeu (Butantã)	-	-	-	13.571	13.541	13.576	13.611	13.496	13.496	13.496
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	-	11.226	12.020	16.204	20.231
Barena	-	-	-	-	-	-	4.116	4.173	4.189	4.179
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.029
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.884
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.290
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.619
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137.250

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	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Res. Campo Verde	18,70%	18,50%	18,40%	18,20%	18,10%	18,00%	19,80%	18,70%	18,80%	18,70%
Way Pq. Das Nações	14,80%	14,70%	13,00%	11,10%	12,20%	12,40%	11,50%	11,00%	11,00%	10,90%
MaxHaus Santos	18,50%	15,80%	15,60%	13,00%	10,30%	9,20%	9,50%	8,30%	7,50%	7,20%
Terras da Estância	18,20%	17,90%	17,50%	17,50%	17,30%	17,10%	19,90%	21,20%	20,80%	21,60%
Dona Amélia	26,20%	26,10%	24,90%	23,70%	26,20%	26,20%	26,80%	26,80%	26,50%	24,10%
Damha Fit	27,90%	27,90%	28,00%	28,00%	28,70%	30,50%	26,30%	27,30%	25,90%	27,10%
Jardins de Tarsila	26,90%	27,10%	24,70%	23,30%	24,20%	24,20%	24,60%	24,30%	24,20%	23,40%
Golden Boituva	28,30%	32,60%	27,40%	27,50%	28,90%	26,60%	23,80%	21,40%	21,50%	20,70%
Luares (6 projetos)	21,40%	21,30%	21,20%	21,50%	21,20%	21,00%	19,00%	19,70%	20,30%	20,60%
Descampado	30,30%	30,60%	29,40%	29,40%	28,10%	28,10%	28,10%	26,90%	26,90%	26,90%
Lauro de Freitas	20,70%	20,40%	19,20%	19,10%	20,10%	20,10%	20,10%	21,80%	21,30%	21,20%
Luar de Rio Largo	-	-	23,10%	22,90%	22,70%	28,90%	32,80%	34,60%	35,00%	35,30%
Luar do Parque	-	-	23,80%	23,10%	22,90%	24,30%	29,00%	35,20%	26,10%	27,60%
Miríade Litoral	-	-	-	17,50%	19,40%	19,30%	22,40%	26,00%	35,80%	37,70%
Av. Corifeu (Butantã)	-	-	-	29,30%	29,70%	29,90%	30,00%	28,70%	28,70%	28,70%
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	-	18,30%	21,40%	24,90%	29,70%
Barena	-	-	-	-	-	-	38,20%	39,20%	39,50%	39,50%
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,00%
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,30%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,40%
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,80%
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,80%

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
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
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-8,20	5,74	25,45	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,89
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	-0,21	0,71	3,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,12	2,18	2,45	2,93	3,18	3,11	2,58	8,03	24,70
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	16,37	7,61	8,79	9,32	9,51	9,91	10,24	61,34	106,19
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,53	-4,86	-0,28	8,05	18,35	13,52	4,19	2,08	34,95
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	5,79	8,53	3,77	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	12,85
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-2,20	-2,63	5,01	12,42	4,18	2,20	0,08	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	-14,40	-8,88	-4,29	3,08	12,85	14,33	13,49	80,58	95,36
Laures (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	13,70	13,40	14,16	10,85	0,00	0,00	0,00	0,00	37,84
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,61	-1,93	1,06	3,97	5,59	2,27	0,00	0,00	7,92
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,47	1,60	0,69	0,74	0,78	0,83	3,80	7,39
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-6,88	-6,70	0,07	8,63	20,79	15,91	6,00	0,52	33,54
Miríade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	3,68	1,69	0,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10
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	-1,73	-5,30	1,23	1,92	1,95	2,08	2,22	17,86	20,23
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,32	-2,37	-1,20	6,28	1,80	0,00	0,00	0,00	4,18
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,78	-3,38	7,34	7,45	0,86	0,47	0,08	0,00	8,03
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,35	-0,96	5,15	10,96	2,10	0,00	0,00	12,03
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7,36	2,54	8,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,29
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-7,32	-8,66	-0,18	-9,65	-9,64	21,53	7,77	70,77	64,62
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12,00	-27,60	-18,54	-18,02	4,88	54,09	13,88	140,56	137,25
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,23	-1,77	-0,96	-2,56	-2,57	-2,57	-2,57	-2,57	-2,57	-2,57	-20,82
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	48,54	-37,20	38,93	73,19	98,59	148,11	58,79	382,98	691,06
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,25	-8,99	-71,95	-75,28	-32,48	-30,23	-12,21	-2,57	-2,57	-2,57	-463,71
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,72	41,97	120,50	38,07	71,41	103,43	110,79	150,67	61,35	385,55	1.154,78

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	188,05	87,88	57,64	54,43	76,29	149,08	134,53	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	48,54	-37,20	38,93	73,19	98,59	148,11	58,79	382,98	691,06
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	0,96	11,12	6,15	4,17	6,28	9,77	13,80	9,52	84,52
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,49	-18,73	-10,99	-13,94	-14,29	-14,92	-15,10	-19,37	-162,44
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	145,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	443,37
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,78	-30,38	-47,84	-55,36	-64,32	-66,64	-68,71	-70,17	-72,03	-507,65	-1.056,51
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	188,05	87,88	57,64	54,43	76,29	149,08	134,53	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	13,04	13,20	15,72	16,12	16,62	16,92	17,42	120,96	329,10

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

www.meritoinvestimentos.com