



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII - MFII11

RELATÓRIO
TRIMESTRAL
4T2021

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

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.

Ticker na B3:

MFII11

Início do Fundo:

Mar-2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$417.300.264,11

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,63

Número de Cotistas:

29.679

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

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento (4T21)
R\$ 3,73

Rentabilidade 2021
13,31%

Dividend Yield (12M)
12,00%

Número de Cotistas
29.679

Comentário do Gestor

Para o mercado imobiliário, o ano de 2021 encerra como um ano muito positivo, mas com um panorama bastante diferente daquele de doze meses atrás. Conforme divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o crescimento da Construção Civil neste ano foi o maior da década, avançando 7,6%. Os lançamentos de imóveis novos cresceram 25,9% em relação a 2020, e as vendas 12,8%.

Estes números, em grande parte, são explicados pelo desempenho do setor no primeiro semestre do ano. No entanto, do primeiro para o segundo semestre, e especialmente no último trimestre, o mercado passou a sofrer uma desaceleração do crescimento que vinha do ano passado devido a duas principais fontes de pressão.

Primeiro, como já se previa há algum tempo, houve a necessidade de repassar o aumento constante nos custos de insumos para o preço final do imóvel. Em um país em que a renda dos compradores não acompanhou este aumento, o efeito na demanda por imóveis foi negativo, e a população de baixa renda é quem mais sofre com este impacto. O programa Casa Verde e Amarela, ciente disto, subiu os limites máximos de preço em uma tentativa de ajudar as construtoras a manterem os seus empreendimentos no programa.

Em segundo lugar, a política monetária do Banco Central mais agressiva de controle da inflação, com a Selic chegando novamente aos dois dígitos, acaba atrapalhando a negociação imobiliária por encarecer o crédito.

No final, apesar do cenário mais desafiador, nem tudo é negativo. Diante das incertezas provocadas pelas eleições e as contas públicas, os imóveis saem com uma vantagem como um ativo comparativamente mais seguro. Mantendo em primeiro plano nossa atenção à qualidade dos ativos em carteira e às oportunidades favoráveis de negócio, 2022 pode ser um ano de mais cautela, mas ainda de otimismo.



Rentabilidade

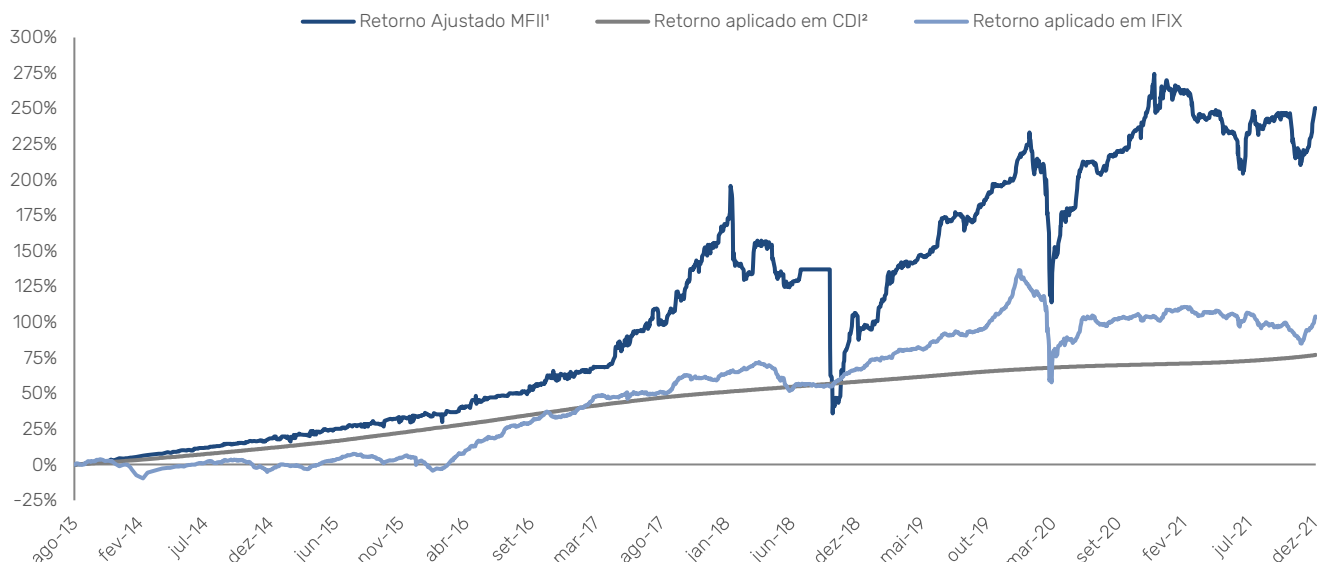
	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	1,19	1,19	1,24	1,25	13,04	13,04	38,43	108,37
Rentabilidade ²	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	1,14%	1,14%	1,18%	1,19%	13,31%	13,31%	46,80%	194,69%
% CDI líquido de IR ³	787%	861%	553%	512%	382%	339%	378%	315%	305%	305%	237%	184%	342%	342%	352%	185,10%

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%.

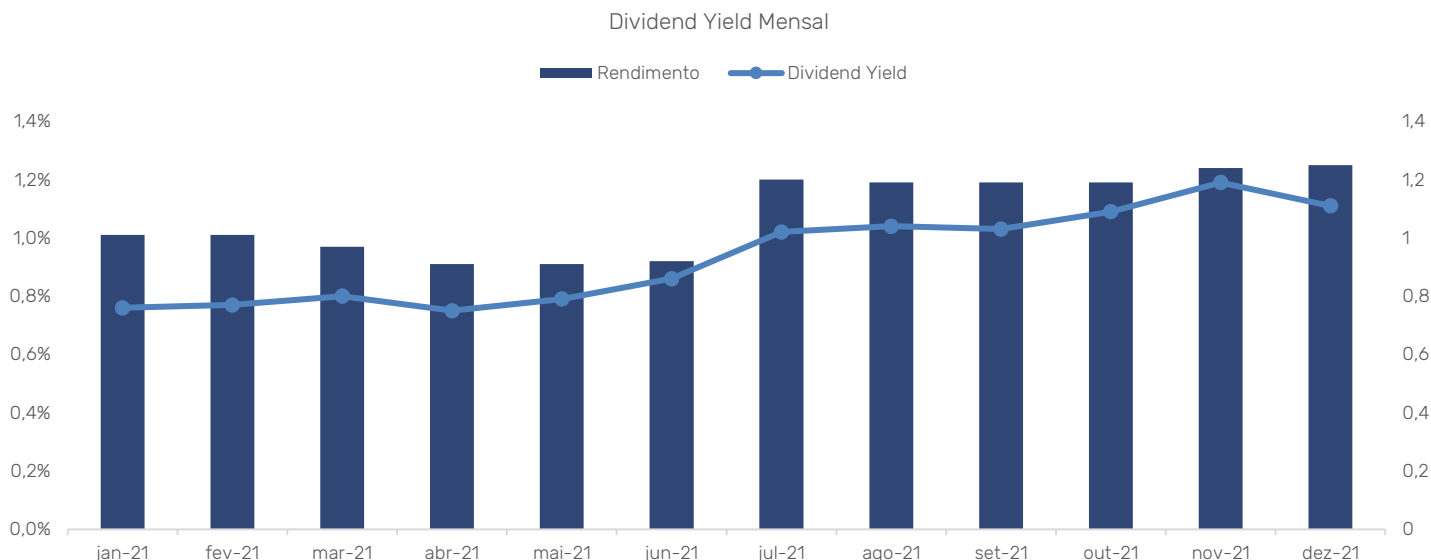
* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

Tabela de retorno total	dez/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	8,82%	-5,29%	-5,29%	78,61%	250,37%
IFIX ⁴	8,78%	-2,28%	-2,28%	19,27%	103,98%
CDI líquido de IR ³	0,65%	3,72%	3,72%	11,50%	77,02%

³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. ⁴ Negociado na B3. ⁵ Corrigido pelas distribuições de rendimentos. ⁶ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos



¹ Cota a valor de mercado ajustada pelas distribuições de rendimentos. ² Para o CDI líquido de IR foi considerado a alíquota de 15%





Demonstrativos – Regime Caixa

Resultado MFII*	3T21	4T21
1. Total de Receitas	18.252.537	16.288.898
1.1 Ativos Imobiliários	16.949.928	14.686.316
1.2 Aplicações Financeiras	1.302.610	1.602.582
2. Total de Despesas	-2.705.046	-2.201.249
2.1 Taxa de Administração	-2.684.568	-2.175.969
2.2 Taxas e Impostos	-12.030	-14.450
2.3 Outras Despesas ¹	-8.448	-10.830
3. Resultado - Caixa	15.547.492	14.087.649
4. Rendimento Total	14.277.722	15.069.973
4.1 Rendimento/Cota	3,58	3,73

*Resultado não auditado. Informações retiradas do Informe Trimestral.

¹ Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

3º Trimestre 2021

O rendimento total no período totalizou R\$14,3 milhões, correspondendo a um rendimento de R\$3,58 por cota pago em três parcelas nos meses de agosto, setembro e outubro. No 3T21, o Fundo auferiu resultado caixa de R\$15,5 milhões. As receitas somaram R\$ 18,25 milhões, enquanto que as despesas totalizaram R\$ 2,7 milhões.

4º Trimestre 2021

O Fundo auferiu resultado caixa de R\$ 14,08 milhões no quatro trimestre e distribuiu um rendimento de R\$3,73 por cota a ser pago em três parcelas nos meses de novembro, dezembro e janeiro. As receitas somaram R\$ 16,28 milhões e enquanto que as despesas totalizaram R\$ 2,2 milhões.

Destaques do Trimestre

OUT

Após um mês movimentado em setembro, com a finalização de vendas do **Way Parque das Nações** e a aquisição de um terreno no **Jabaquara**, em São Paulo/SP, o mês de outubro ficou sem grandes destaques com relação a mudanças na carteira ou nos ativos do MFII.

NOV

Atingido o patamar de 100% de vendas do empreendimento **MaxHaus Santos**. Em carteira desde 2013, o ciclo de investimento neste ativo se aproxima do final à medida que os últimos apartamentos vêm sendo quitados.

Empreendimento **Golden Boituva** próximo de finalizar as vendas da quarta etapa, restando somente as duas últimas etapas, com 176 unidades.

DEZ

Lançamento da primeira fase do loteamento **Damha Fit**, em Uberaba/MG. Todos os 358 lotes vendidos no primeiro dia de vendas. A alta demanda pelo produto na região é um excelente sinal para a segunda fase do projeto, com mais de 600 lotes para venda.

Conclusão do ciclo de investimento no empreendimento **Way Parque das Nações**, em Santo André/SP. Todas as unidades do Fundo foram vendidas, quitadas e entregues.

Carteira MFII11*

Resumo da Carteira

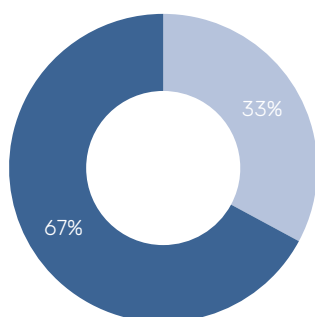
A carteira do MFII possui hoje ativos em nove estados brasileiros nas regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país. Os projetos desenvolvidos pelo Fundo atualmente são todos residenciais, com foco no mercado de baixa a média renda.

A distribuição do capital entre projetos em fase de pré-lançamento, em obras e concluídos faz parte da estratégia elaborada de forma a equilibrar as entradas e saídas de caixa do Fundo ao longo do tempo.

- ✓ 1 empresa e 9 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 5,8 milhões de m² executados
- ✓ Mais de 657 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil
- ✓ 25 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 6 em obras
- ✓ 8 em pré-lançamento
- ✓ 1 incorporadora

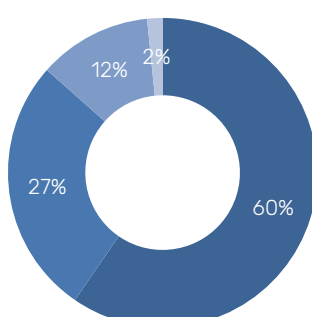


Tipo de Segmento



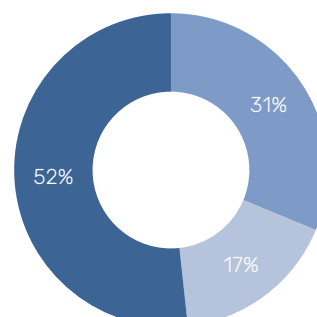
■ Incorporação Residencial ■ Urbanização

Tipo de Renda



■ Baixa Renda ■ Média/Baixa Renda
■ Média Renda ■ Média/Alta Renda

Tipo de Fase



■ Obras ■ Landbank ■ Concluído

Detalhamento dos Ativos

Classificação	Ativo Imobiliário ¹	Percentual em Carteira ¹	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,6%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	88%
Urbanização	Terras da Estância	16,3%	Paulínia - SP	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	1,1%	Santos - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,2%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Estância	1,4%	Estância - SE	Concluído	100%	90%
Urbanização	Luar de Camaçari	2,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,4%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,3%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	96%
Urbanização	Luar de Canaã	1,3%	Caruarú - PE	Concluído	100%	86%
Urbanização	Luar do Campestre	2,5%	Patos - PB	Concluído	100%	93%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,0%	Boituva - SP	Obras	69%	73%
Urbanização	Luar de Rio Largo	7,0%	Rio Largo - AL	Obras	85%	99%
Incorporação Residencial	Luar do Parque	2,9%	Recife - PE	Obras	14%	41%
Urbanização	Vilas do Rio	0,2%	Campinas - SP	Obras	24%	37%
Incorporação Residencial	Luar do Arraial	2,2%	Recife - PE	Obras	35%	61%
Urbanização	Damha Fit	4,2%	Uberaba - MG	Obras	2%	100%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	3,4%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Descampado	1,8%	Campinas - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,6%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Barena	0,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%
Urbanização	Ponta Grossa	1,3%	Ponta Grossa-PR	Landbank	0%	0%
Incorporação Residencial	Jabaquara	1,1%	São Paulo - SP	Landbank	0%	0%

¹ Informações do 4º Trimestre de 2021. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes.

Evolução do Landbank

Ativo Imobiliário	Classificação	Local	VGv Estimado
Residencial Dona Amélia	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 123.055.000,00
Jardins de Tarsila	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 93.394.000,00
Descampado	Incorporação Residencial	Campinas - SP	R\$ 83.160.000,00
Lauro de Freitas	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 42.266.250,00
Avenida Corifeu	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 58.843.200,00
Barena	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 37.125.000,00
Ponta Grossa	Urbanização	Ponta Grossa-PR	R\$ 38.880.000,00
Jabaquara	Incorporação Residencial	São Paulo - SP	R\$ 45.000.000,00
Damha Fit II	Urbanização	Uberaba - MG	R\$ 102.450.000,00

Residencial Dona Amélia

- ☒ Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF¹
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Jardins de Tarsila

- ☒ Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Loteamento aprovado, iniciando aprovação de incorporação.

Descampado

- ☐ Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Lauro de Freitas

- ☐ n.a. Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase de aprovação do projeto na Prefeitura de São Paulo.

Avenida Corifeu

- ☐ n.a. Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase de aprovação do projeto na Prefeitura de São Paulo.

Barena

- ☐ n.a. Aprovação loteamento
- ☒ Aprovação incorporação
- ☒ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Projeto aprovado e em análise CEF. Preparos para o lançamento já iniciados.

Ponta Grossa

- ☐ Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em processo de aprovação do loteamento.

Jabaquara

- ☐ n.a. Aprovação loteamento
- ☐ Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Em fase de finalização do projeto legal para início do processo de aprovação.

Damha Fit II

- ☐ Aprovação loteamento
- ☐ n.a. Aprovação incorporação
- ☐ Aprovação CEF
- ☐ Pré-lançamento

Iniciando aprovação do loteamento na Prefeitura de Uberaba-MG.

¹ CEF: Caixa Econômica Federal

Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Golden Boituva	11%	12%	15%	19%	38%	45%	52%	58%	64%	69%
Luar de Rio Largo	-	9%	12%	20%	30%	52%	70%	75%	83%	85%
Luar do Parque	-	3%	3%	3%	5%	7%	8%	10%	12%	14%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	0%	0%	1%	7%	24%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	-	32%	35%

Golden Boituva

As obras das etapas I e II do empreendimento **Village Golden Boituva** estão em fase final, com a entrega e obtenção do Habite-se devendo ocorrer já nos próximos meses. As obras das etapas III e IV seguem de acordo com o cronograma previsto.

Luar de Rio Largo

As obras do loteamento **Luar de Rio Largo**, na cidade de Rio Largo/AL, seguem de acordo com o cronograma previsto, e aproximam-se da reta final neste início de ano.

Damha Fit I

Iniciadas as obras do loteamento **Damha Fit**. Após o sucesso de vendas, o foco agora está em cumprir o orçamento e cronograma de obras.

Luar do Parque

As obras do **Luar do Parque**, em Recife/PE, estão focadas nas duas primeiras torres de um total de cinco. Na visita técnica periódica realizada no trimestre por nossa equipe de engenharia, foi constatado que o andamento físico da obra tem caminhado próximo ao cronograma inicial que foi apresentado. O percentual de 14% de avanço diz respeito ao empreendimento em sua totalidade, considerando todas as cinco torres e todas as áreas comuns e de lazer.

Vilas do Rio

O último trimestre de 2021 marcou a entrada na parte mais íngreme da curva de obras do empreendimento **Vilas do Rio**, em Campinas/SP. O avanço da obra e controle de orçamento nestes primeiros meses têm se mantido dentro dos limites estabelecidos na fase de planejamento.

Luar do Arraial

As obras do **Luar do Arraial**, em Recife/PE, seguem de acordo com o cronograma, e também têm sido acompanhadas *in loco* nas visitas periódicas da equipe de engenharia.

Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Res. Campo Verde	87%	84%	84%	84%	83%	83%	83%	85%	87%	88%
Luar de Lagarto	100%	100%	100%	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Luar de Estância	88%	87%	86%	84%	85%	88%	89%	89%	90%	90%
Luar de Camaçari	83%	86%	87%	86%	95%	94%	96%	96%	96%	96%
Luar do Campestre	86%	86%	79%	85%	98%	92%	93%	93%	93%	93%
Terras da Estância	73%	75%	76%	76%	83%	84%	89%	94%	96%	96%
MaxHaus Santos	45%	51%	55%	57%	68%	76%	92%	92%	96%	100%
Luar de Arapiraca II	90%	90%	87%	85%	87%	89%	91%	93%	94%	96%
Luar de Canaã	76%	75%	71%	66%	68%	69%	70%	80%	82%	86%
Damha Fit I	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Golden Boituva	30%	30%	34%	42%	48%	55%	58%	63%	70%	73%
Luar de Rio Largo	-	98%	97%	98%	99%	98%	98%	98%	98%	99%
Luar do Parque	-	12%	18%	17%	32%	24%	29%	35%	38%	41%
Miríade Litoral	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	0%	4%	24%	30%	37%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	-	61%	61%

Destaques:

- Primeira fase do **Damha Fit** foi o grande destaque de vendas do trimestre, com 100% das unidades vendidas no dia do lançamento.
- MaxHaus Santos** repetiu o bom desempenho do trimestre passado e zerou o seu estoque no último trimestre de 2021.
- O loteamento **Vilas do Rio** seguiu no mesmo ritmo de vendas do terceiro trimestre.
- Apartamentos do **Luar do Parque**, em Recife, também vendidos em ritmo estável ao longo do semestre.
- Vendas da quarta etapa do empreendimento **Golden Boituva** finalizadas em dezembro. Após revisão dos preços e condições de venda, foram disponibilizadas 91 casas da quinta e penúltima etapa para os clientes.

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

Ativo Imobiliário	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Res. Campo Verde	19.230	19.413	19.001	27.002	24.111	24.773	24.699	23.934
Way Pq. Das Nações	2.871	3.225	3.285	2.954	2.852	2.903	2.866	2.835
MaxHaus Santos	11.806	8.825	8.231	9.040	7.761	7.159	6.888	7.541
Terras da Estância	63.956	69.683	65.749	96.259	109.899	99.985	106.187	88.743
Dona Amélia	23.210	23.610	23.610	24.023	24.607	24.605	34.948	34.912
Damha Fit	65.152	64.879	64.864	87.859	88.817	90.796	95.360	96.330
Jardins de Tarsila	14.764	14.724	14.699	14.914	15.163	15.136	15.135	15.120
Golden Boituva	12.774	13.657	12.867	12.348	11.699	12.239	12.847	14.049
Luaires (6 projetos)	43.110	42.329	41.254	33.978	35.599	36.963	37.841	38.713
Descampado	28.962	28.963	28.964	28.996	28.967	28.968	28.970	28.971
Lauro de Freitas	7.658	7.658	7.658	7.658	7.958	7.950	7.920	8.468
Luar de Rio Largo	2.412	2.414	4.906	5.433	6.737	7.252	7.394	7.746
Luar do Parque	25.355	25.055	25.200	30.487	39.739	29.143	33.537	33.533
Miríade Litoral	1.586	1.568	1.559	1.931	2.019	2.920	3.100	3.241
Av. Corifeu (Butantã)	13.571	13.541	13.576	13.611	13.496	13.496	13.496	13.496
Vilas do Rio	-	-	-	11.226	12.020	16.204	20.231	19.393
Barena	-	-	-	4.116	4.173	4.189	4.179	5.315
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	8.029	8.029
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	16.884	12.026
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	3.290	3.070
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	64.619	69.668
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	137.250	138.217

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.

Ativo Imobiliário	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Res. Campo Verde	18,50%	18,40%	18,20%	18,10%	18,00%	19,80%	18,70%	18,80%	18,70%	18,80%
Way Pq. Das Nações	14,70%	13,00%	11,10%	12,20%	12,40%	11,50%	11,00%	11,00%	10,90%	10,80%
MaxHaus Santos	15,80%	15,60%	13,00%	10,30%	9,20%	9,50%	8,30%	7,50%	7,20%	7,80%
Terras da Estância	17,90%	17,50%	17,50%	17,30%	17,10%	19,90%	21,20%	20,80%	21,60%	20,40%
Dona Amélia	26,10%	24,90%	23,70%	26,20%	26,20%	26,80%	26,80%	26,50%	24,10%	24,10%
Damha Fit	27,90%	28,00%	28,00%	28,70%	30,50%	26,30%	27,30%	25,90%	27,10%	37,70%
Jardins de Tarsila	27,10%	24,70%	23,30%	24,20%	24,20%	24,60%	24,30%	24,20%	23,40%	21,20%
Golden Boituva	32,60%	27,40%	27,50%	28,90%	26,60%	23,80%	21,40%	21,50%	20,70%	19,80%
Luaires (6 projetos)	21,30%	21,20%	21,50%	21,20%	21,00%	19,00%	19,70%	20,30%	20,60%	21,00%
Descampado	30,60%	29,40%	29,40%	28,10%	28,10%	28,10%	26,90%	26,90%	26,90%	21,70%
Lauro de Freitas	20,40%	19,20%	19,10%	20,10%	20,10%	20,10%	21,80%	21,30%	21,20%	18,60%
Luar de Rio Largo	-	23,10%	22,90%	22,70%	28,90%	32,80%	34,60%	35,00%	35,30%	36,30%
Luar do Parque	-	23,80%	23,10%	22,90%	24,30%	29,00%	35,20%	26,10%	27,60%	26,60%
Miríade Litoral	-	-	17,50%	19,40%	19,30%	22,40%	26,00%	35,80%	37,70%	41,20%
Av. Corifeu (Butantã)	-	-	29,30%	29,70%	29,90%	30,00%	28,70%	28,70%	28,70%	29,10%
Vilas do Rio	-	-	-	-	-	18,30%	21,40%	24,90%	29,70%	28,30%
Barena	-	-	-	-	-	38,20%	39,20%	39,50%	39,50%	24,30%
Ponta Grossa	-	-	-	-	-	-	-	-	35,00%	30,40%
Jabaquara	-	-	-	-	-	-	-	-	37,30%	37,30%
Luar do Arraial	-	-	-	-	-	-	-	-	24,40%	23,90%
Projetos em fechamento	-	-	-	-	-	-	-	-	24,80%	20,70%
Projetos hipotéticos	-	-	-	-	-	-	-	-	22,80%	23,40%

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

Fluxo 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	25,31	1,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,54
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	-0,21	0,71	3,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,84
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,97	1,64	2,15	3,35	2,29	2,70	2,94	2,81	2,31	7,26	23,94
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	-10,99	10,86	18,19	8,46	8,06	8,33	8,20	8,33	8,43	47,64	88,74
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-0,05	-0,57	-4,86	-0,28	8,05	18,35	13,52	4,19	2,08	34,91
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	-3,71	10,05	-0,30	11,34	7,91	0,53	0,02	0,00	0,00	0,00	14,05
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,61	-0,27	-0,55	-7,83	4,43	7,39	11,28	3,10	1,23	0,00	15,12
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	0,01	0,01	0,00	-6,73	9,98	22,00	11,36	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	-14,00	12,28	-5,33	-2,28	7,01	9,01	9,59	81,44	96,33
Luaires (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,17	11,91	14,35	13,34	14,29	11,01	0,00	0,00	0,00	0,00	38,71
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,01	-0,05	-2,19	-6,86	7,99	10,32	0,92	0,58	0,20	8,47
Luar de Rio Largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-0,51	0,00	0,49	1,66	0,72	0,76	0,81	0,86	3,96	7,75
Luar do Parque	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,70	-1,10	-4,16	-7,58	-1,77	5,91	22,86	12,03	10,38	0,66	33,53
Miriade Litoral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,81	4,34	1,61	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24
Av Corifeu (Butantã)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,84	-0,14	-2,11	-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	-1,99	-5,48	1,17	2,08	2,05	2,14	2,25	17,17	19,39
Barena	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,33	-6,32	-1,58	8,51	4,03	0,65	0,34	0,02	5,31
Ponta Grossa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,39	-5,98	5,83	10,53	1,12	0,66	0,26	0,00	8,03
Jabaquara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4,87	-0,37	-0,96	5,15	10,96	2,10	0,00	0,00	12,01
Luar do Arraial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,44	-2,78	9,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,07
Em fechamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-17,09	-1,66	-22,04	-27,40	39,66	14,21	83,99	69,67
Hipotéticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-38,40	-16,64	-20,87	6,39	51,43	9,53	146,78	138,22
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,23	-1,77	-0,25	-2,64	-2,64	-2,64	-2,64	-2,64	-2,64	-2,64	-20,64
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-51,44	6,13	42,80	110,18	164,27	61,50	388,55	683,77
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-37,25	-8,99	-35,04	-103,63	-48,91	-47,82	-30,04	-2,64	-2,64	-2,64	-507,23
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	26,72	41,97	117,68	52,20	55,04	90,62	140,22	166,91	64,14	391,19	1.191,00

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	171,38	109,44	46,85	12,25	44,11	133,64	124,34	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-10,53	32,99	82,64	-51,44	6,13	42,80	110,18	164,27	61,50	388,55	683,77
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,50	1,59	-38,51	50,68	5,63	1,23	2,02	5,69	10,03	8,03	67,54
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-8,23	-11,85	-18,02	-18,55	-12,47	-15,52	-16,23	-16,23	-15,81	-19,99	-169,42
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	47,79	49,93	133,12	12,27	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	-47,34	-54,90	-61,87	-63,12	-64,11	-64,19	-65,02	-500,93	-1.025,27
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	17,20	59,49	171,38	109,44	46,85	12,25	44,11	133,64	124,34	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	13,05	15,12	15,24	15,47	15,49	15,70	119,48	321,69



Detalhamento dos Ativos



Residencial Campo Verde

Localização: Iracemápolis - SP

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 51.188.000,00

Área vendável: 69.524 m²

Empreendimento voltado para média-baixa renda situado na cidade de Iracemápolis, Estado de São Paulo. O Residencial Campo Verde é composto por 382 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 10 quadras.



Terras da Estância

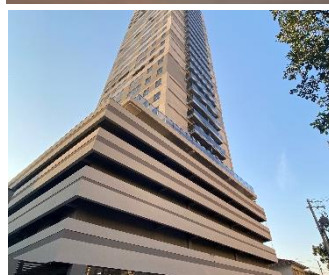
Localização: Paulínia - SP

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 328.998.161,00

Área vendável: 267.998 m²

Empreendimento voltado para média/baixa renda situado na cidade de Paulínia, Estado de São Paulo. O Terras da Estância é composto por 1.272 lotes, tanto residenciais como comerciais, distribuídos em 34 quadras.



MaxHaus Santos

Localização: Santos - SP

Tipo: Incorporação

VGv: R\$ 46.352.280,00

Área vendável: 7.130,80 m²

Empreendimento voltado para média-alta renda situado na cidade de Santos, litoral do Estado de São Paulo. O edifício é composto por subsolo, térreo, três pavimentos de garagem, um pavimento com área de lazer, ático, equipamentos sociais de uso comum e uma torre contendo 23 pavimentos (5º ao 27º pavimento).



Luar de Lagarto

Localização: Lagarto - SE

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 42.400.000,00

Área vendável: 142.004 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Lagarto, Estado de Sergipe. O Luar de Lagarto tem 646 lotes.



Luar de Estância

Localização: Estância - SE

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 32.500.000,00

Área vendável: 133.988 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Estância, Estado de Sergipe. O Luar de Estância tem 772 lotes.



Luar de Camaçari

Localização: Camaçari - BA

Tipo: Urbanização

VGv: R\$ 54.900.000,00

Área vendável: 161.278 m²

Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Camaçari, Estado da Bahia. O Luar de Camaçari tem 869 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.



Miríade Litoral

Localização: Ubatuba - SP

Tipo: Incorporação

Fase atual: Concluído

Área total: -

O Fundo adquiriu participação no capital social da construtora Miríade Litoral, uma empresa especializada na construção e comercialização de empreendimentos verticais residenciais no litoral norte do estado de São Paulo.

Detalhamento dos Ativos

	Luar de Arapiraca II	
	Localização: Arapiraca - AL	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Arapiraca, no Estado de Alagoas. O Luar de Arapiraca II tem 625 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGV: R\$ 33.500.494,00	
	Área vendável: 105.982 m²	
	Luar de Canaã	
	Localização: Caruaru - PE	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Caruaru, no Estado de Pernambuco. O Luar de Canaã tem 633 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	VGV: R\$ 53.158.021,00	
	Área vendável: 107.851 m²	
	Luar do Campestre	
	Localização: Patos - PB	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Patos, no Estado da Paraíba. O Luar do Campestre tem 789 lotes. Possui também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.
	Tipo: Urbanização	
	VGV: R\$ 69.652.788,00	
	Área vendável: 260.615 m²	
	Golden Boituva	
	Localização: Boituva - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Boituva, Estado de São Paulo. O Golden Boituva terá 644 casas. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais, áreas verdes e áreas de proteção permanente.
	Tipo: Incorporação	
	VGV: R\$ 86.965.760,00	
	Área vendável: 41.312 m²	
	Luar de Rio Largo	
	Localização: Rio Largo - AL	Empreendimento voltado para baixa renda situado no município de Rio Largo, Estado de Alagoas. O Luar de Rio Largo será composto por 660 lotes. Possuirá também sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes.
	Tipo: Urbanização	
	VGV: R\$ 55.056.573,00	
	Área vendável: 102.101 m²	
	Luar do Parque	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média-baixa renda situado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco. O Luar do Parque terá 480 apartamentos, divididos em cinco torres. O projeto já foi aprovado na Prefeitura municipal e as obras foram iniciadas no final de 2019.
	Tipo: Incorporação	
	VGV: R\$ 160.190.033,28	
	Área vendável: 27.914 m²	
	Vilas do Rio	
	Localização: Campinas - SP	Loteamento residencial aberto localizado no município de Campinas, estado de São Paulo, com 358 lotes. O empreendimento está aprovado perante os órgãos públicos, registrado em cartório de imóveis e já foi lançado.
	Tipo: Urbanização	
	VGV: R\$ 44.304.000,00	
	Área vendável: 67.386 m²	



Detalhamento dos Ativos

	Luar do Arraial	
	Localização: Recife - PE	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Recife, Estado de Pernambuco. O Luar do Arraial terá uma torre com 66 apartamentos. O empreendimento está em fase intermediária de obras e vendas.
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 14.288.319,62	
	Área vendável: 3.806 m²	
	Residencial Dona Amélia	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O Dona Amélia terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação), divididos em casas e apartamentos, respectivamente, distribuídos em 5 quadras.
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 123.055.000,00	
	Área vendável: 50.087 m²	
	Damha Fit I e II	
	Localização: Uberaba - MG	Empreendimento voltado para média renda situado na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais. O Damha Fit terá duas fases, sendo a fase I com 358 lotes e fase 2 com mais de 600 lotes.
	Tipo: Urbanização	
	GVV: R\$ 153.636.890,00	
	Área vendável: 273.471,96 m²	
	Jardins de Tarsila	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O Jardins de Tarsila terá aproximadamente 400 unidades habitacionais (projeto em registro).
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 93.394.000,00	
	Área vendável: 23.760,71 m²	
	Descampado	
	Localização: Campinas - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo. O Descampado terá aproximadamente 600 unidades habitacionais (projeto em aprovação) e terá aproximadamente dois lotes comerciais (projeto em aprovação).
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 83.160.000,00	
	Área vendável: 21.800 m²	
	Lauro de Freitas	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na zona leste da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os projetos arquitetônicos foram protocolados e aguardam aprovação da Prefeitura de São Paulo.
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 42.266.250,00	
	Área vendável: 8.287,5 m²	
	Avenida Corifeu	
	Localização: São Paulo - SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O estudo de implantação prevê a construção de um empreendimento residencial vertical com aproximadamente 276 unidades habitacionais.
	Tipo: Incorporação	
	GVV: R\$ 58.843.200,00	
	Área vendável: 10.810 m²	



Detalhamento dos Ativos

	Barena	
	Localização: São Paulo – SP	A área, localizada no bairro Vila Silva Teles, na Zona Leste da cidade de São Paulo, será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com 165 unidades.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 37.125.000,00	
	Área vendável: 7.012 m²	
	Ponta Grossa	
	Localização: Ponta Grossa-PR	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de Ponta Grossa, no Estado da Paraná. O Ponta Grossa está aprovado e possui 260 lotes residenciais com a implantação de unidades habitacionais.
	Tipo: Urbanização	
	VGv: R\$ 38.880.000,00	
	Área vendável: 10.810 m²	
	Jabaquara	
	Localização: São Paulo – SP	Empreendimento voltado para baixa renda situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no bairro Jabaquara. 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.
	Tipo: Incorporação	
	VGv: R\$ 45.000.000,00	
	Área vendável: 7.600 m²	

Mérito Investimentos

Documentos do Fundo

Regulamento Vigente

Informe Trimestral

Demonstrações Financeiras

Informe Anual

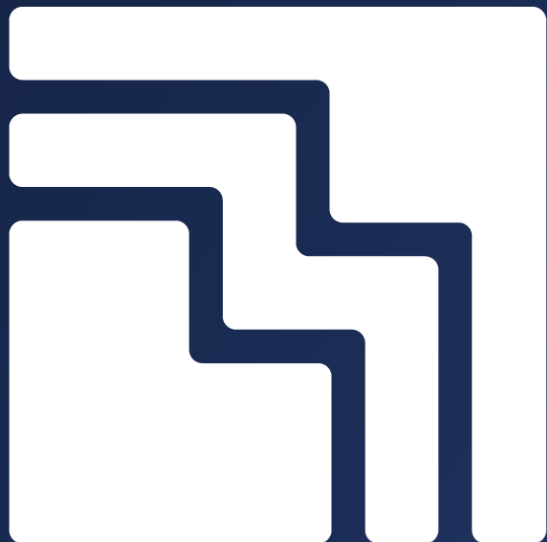
Informe Mensal

Laudos de Avaliação

Fale com o RI



Disclaimer: Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco.



Mérito
Desenvolvimento
Imobiliário I FII -
MFIII1

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com