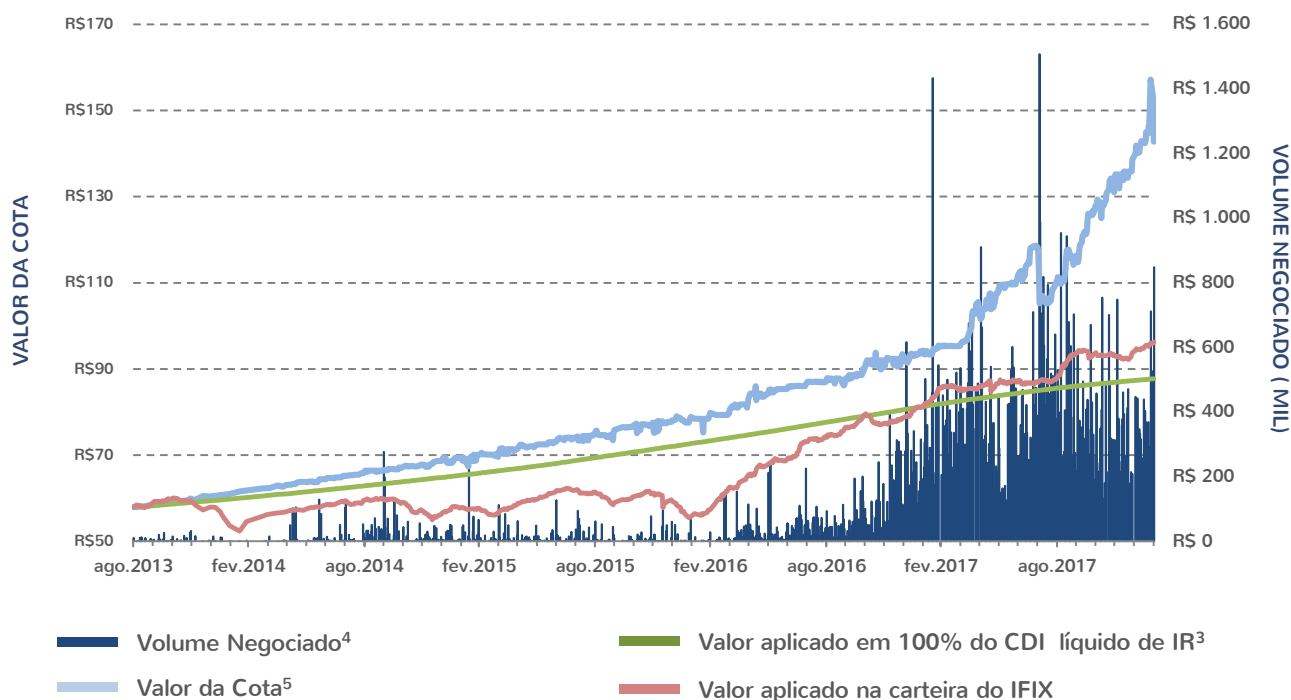


O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo principal a aquisição de participações de empreendimentos voltados para a incorporação imobiliária.

RENTABILIDADE

	FEV 2017	MAR 2017	ABR 2017	MAI 2017	JUN 2017	JUL 2017	AGO 2017	SET 2017	OUT 2017	NOV 2017	DEZ 2017	JAN 2018	2018	2017	2016	12 m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	14,04	13,89	14,05	60,64
Rentabilidade ²	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,17%	1,18%	1,18%	14,98%	14,81%	14,99%	82,77%
% CDI líquido de IR ³	159%	131%	174%	149%	169%	172%	171%	214%	213%	242%	254%	237%	237%	173%	124%	183%	141%

VALOR DA COTA E VOLUME NEGOCIADO



¹ Distribuído por cota. ² Para o cálculo da Rentabilidade foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00. 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.



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em janeiro de 2018, foi encerrada a 4ª oferta de cotas do Fundo, com uma captação total de R\$ 135.000.000,00. Houve aquisição de uma gleba no bairro do Descampado, em Campinas – SP, para o posterior desenvolvimento, administração e venda de um loteamento voltado para o público de baixa renda. Ocorreram novos aportes nos empreendimentos Terras da Estância, Maxhaus Santos, Luar de Lagarto, Luar de Estância e Luar de Camaçari.

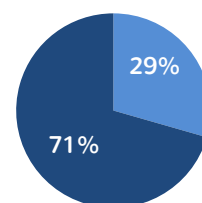
INFORMAÇÕES DO FUNDO

Patrimônio Líquido	Atual	R\$ 219.859.676,88
	12 meses	R\$ 99.050.439,87
Número de Cotistas	5392	
Data de início	06/03/2013	
Valor inicial da cota	R\$ 100,00	
Número de Cotas	2.002.613	
Taxa de Administração	0,15% a.a. sobre PL a mercado	
Taxa de Gestão	1,85% a.a. sobre PL a mercado	
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	
Gestor	Mérito Investimentos	
Administrador	Planner Corretora de Valores	
Negociação das cotas	BM&F Bovespa - Ticker MFII11	
Tipo ANBIMA	FII Híbrido Gestão Ativa	
Segmento ANBIMA	Híbrido	
Público Alvo	Investidores em Geral	

ANÁLISE PORTFÓLIO

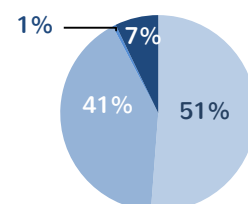
Por tipo de ativo

- Urbanização
- Incorporação Residencial



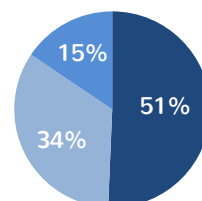
Por Renda

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



Fases do desenvolvimento

- Pré-Lançamento
- Concluído
- Obras



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	% Vendas ¹	% Obras ¹	Valor em Carteira	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba SP	Concluído	100%	100%	R\$ 956.136	14% a 17% + IGPM
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú CE	Concluído	100%	100%	R\$ 1.364.073	4% a 6% + CDI
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis SP	Concluído	88%	100%	R\$ 11.610.478	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto SE	Concluído	80%	100%	R\$ 5.911.493	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André SP	Obras	81%	98%	R\$ 13.451.722	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	Estância SE	Obras	72%	93%	R\$ 6.737.726	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari BA	Obras	68%	86%	R\$ 11.275.532	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia SP	Obras	50%	40%	R\$ 24.015.654	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos SP	Obras	25%	14%	R\$ 9.140.027	5% a 15% + INCC-M
Urbanização	Dona Amélia	Campinas SP	Pré-lançamento	0%	0%	R\$ 12.010.000	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	Uberaba SP	Pré-lançamento	0%	0%	R\$ 676.169	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas SP	Pré-lançamento	0%	0%	R\$ 3.000.000	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva SP	Pré-lançamento	0%	0%	R\$ 14.000.000	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	Campinas SP	Pré-lançamento	0%	0%	R\$ 13.400.000	20% a 30% + INCC-M
Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal)						R\$ 102.298.381	6% a 7%
Caixa						R\$ 764	-

¹Informações do 4º Trimestre de 2017. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes.

Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. A Mérito Investimentos não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As Informações contidas aqui têm caráter meramente informativo e não podem ser distribuídas, reproduzidas ou copiadas sem a sua expressa concordância. Estas informações não constituem e nem devem ser consideradas como: solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas do fundo.

