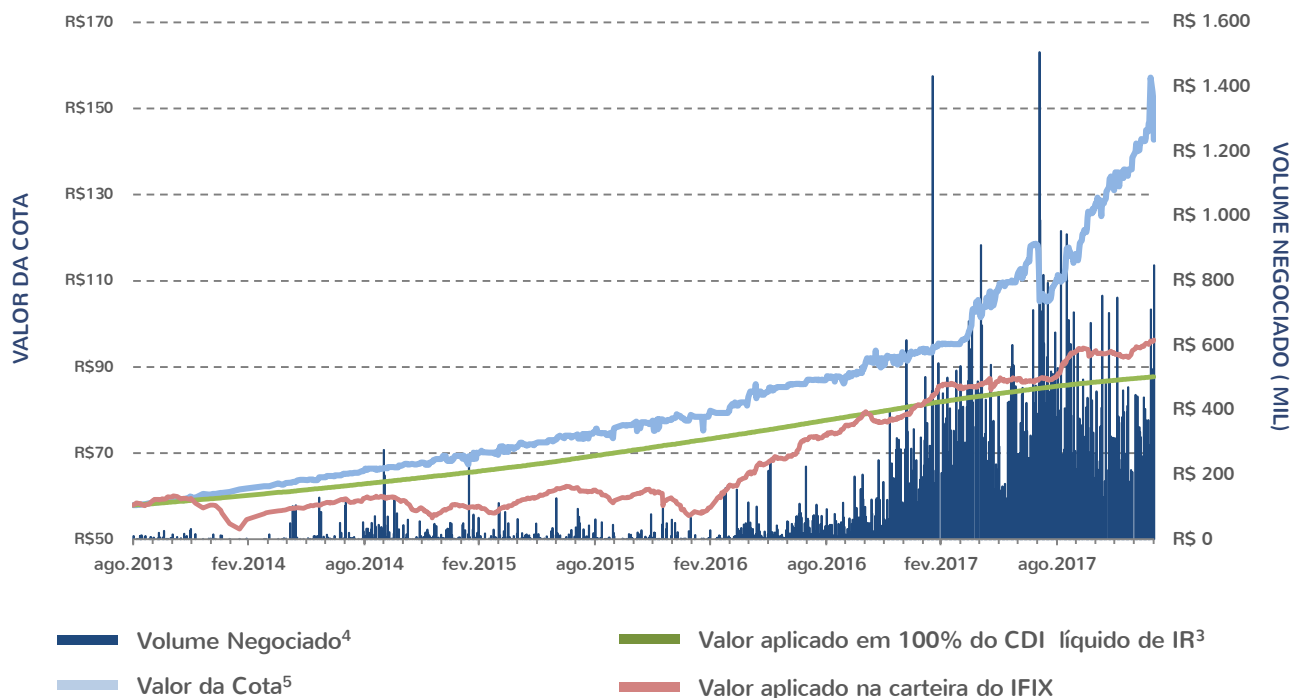


O Mérito Desenvolvimento Imobiliário I é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo principal a aquisição de participações de empreendimentos voltados para a incorporação imobiliária.

## 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) <sup>1</sup> | 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 <sup>2</sup>         | 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 <sup>3</sup>   | 159%     | 131%     | 174%     | 149%     | 169%     | 172%     | 171%     | 214%     | 213%     | 242%     | 254%     | 237%     | 237%  | 173%   | 124%   | 183%   | 141%   |

## VALOR DA COTA E VOLUME NEGOCIADO



<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> Para o cálculo da Rentabilidade foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. <sup>4</sup> Negociado na B3. <sup>5</sup> 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.

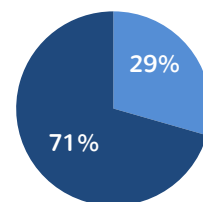
## INFORMAÇÕES DO FUNDO

|                       |                               |                    |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
| 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

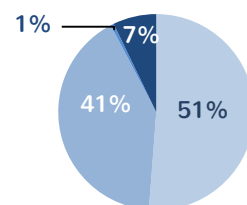
### Por tipo de ativo

- Urbanização
- Incorporação Residencial



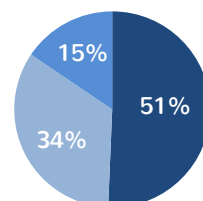
### Por Renda

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



### Fases do desenvolvimento

- Pré-Lançamento
- Concluído
- Obras



## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

| Tipo de Ativo  | Empreendimento          | Local           | Fase           | % Vendas <sup>1</sup> | % Obras <sup>1</sup> | Valor em Carteira | Retorno Alvo (a.a.) <sup>2</sup> |
|--|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|
| Incorporação Residencial   | Villa Bazzano           | Ubatuba SP      | Concluído      | 100%                  | 100%                 | R\$ 956.136       | 14% a 17% + IGPM                 |
| Urbanização  | Jardins da Serra        | Maracanau 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 MG      | 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           | -                                |

<sup>1</sup>Informações do 4º Trimestre de 2017. <sup>2</sup> 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.

