



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	48
8. Detalhamento Dos Ativos Desinvestidos do FII	49
9. Atividades e Transações	58
10. Principais Indicadores	59
11. Disclaimer	60
Anexo I – Estudo De Viabilidade	61

1.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

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.



1.

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.

1.

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.

1.

Os três pilares de gestão do Mérito Desenvolvimento Imobiliário – MFII11





3. Processo	Rígido processo de seleção e acompanhamento dos investimentos
a. Análises do Empreendimento	<ul style="list-style-type: none">• Adequação a estratégias do Fundo;• Incorporador;• Estrutura de capital do projeto;• Projeções Financeiras
b. Comitê de Investimentos	<ul style="list-style-type: none">• Termos acordados sujeitos a diligência;• Análise da estrutura e das garantias;• Perfil risco/retorno do investimento;
c. Diligência Imobiliária	<ul style="list-style-type: none">• Financeira;• Jurídica e Ambiental;• Comparação entre estimativas e realidade;
d. Acompanhamento	<ul style="list-style-type: none">• 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.

1.

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	<ul style="list-style-type: none">• Aquisição do terreno;• Aprovação perante autoridades;• Obtenção do RI;
	Lançamento 12 - 18 meses	<ul style="list-style-type: none">• Lançamento;• Campanha de marketing;• Início das vendas;
	Obras 18 - 42 meses	<ul style="list-style-type: none">• Início das obras;• Contratação de financiamento;
	Concluído 42 - 48 meses	<ul style="list-style-type: none">• Conclusão das obras;• Amortização do financiamento;• Obtenção do habite-se;• Repasse dos recebíveis;



1.

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.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Gestor	Mérito Investimentos S.A.
Administrador	Planner Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes
Quantidade de Cotas	2.002.613
Patrimônio Atual ¹	R\$ 226.635.467,99
Patrimônio Médio em 12 meses	R\$ 127.557.391,44
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 113,17
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela B3
Ticker	MFII11
Número de Cotistas ¹	7.038
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".

3.

DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE

As projeções de crescimento do Brasil para o ano de 2018 recuaram para 2,84% segundo o Boletim Focus. Para o primeiro trimestre, as expectativas são de um desempenho pior do que o esperado para a economia influenciado principalmente pela incerteza com as eleições de outubro e o elevado desemprego no patamar de 13,1% no primeiro trimestre de 2018, maior nível desde maio de 2017. Nesse contexto, a expectativa é de que o crescimento do Produto Interno Bruto Brasileiro do primeiro trimestre fique abaixo de 1,00%. Para aumentar o estímulo à economia, a taxa Selic chegou a 6,5% no período e a expectativa é de que ela sofra mais uma queda até se estabilizar. Isso porque o IPCA variou 0,09% em março, índice mais baixo desde 1994. O Índice de Confiança do Consumidor se estabilizou no mês de março indicando uma expectativa de retomada da economia de forma gradual.

A 4ª emissão de cotas do FII foi encerrada em janeiro de 2018 com uma colocação de um montante de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais).

Nesse trimestre, o fundo aportou recursos nos empreendimentos em construção conforme cronograma de obras. Foram realizados investimentos em 3 novos projetos: Villa Ferrara, Villa Monreale e Descampado.

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

4.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

No fechamento do 1º Trimestre de 2018, o fundo possuía os ativos abaixo:

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	Valor em Carteira (R\$)
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba (SP)	Concluído	718.667
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.305.654
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba (SP)	Concluído	2.318.783
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	11.676.016
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	6.770.524
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	11.682.000
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Obras	7.716.821
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari (BA)	Obras	12.914.040
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba (SP)	Obras	1.188.000
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	24.393.805
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	10.064.293
Urbanização	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	12.010.000
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (MG)	Pré-lançamento	6.633.000
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas (SP)	Pré-lançamento	6.862.016
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	14.049.500
Urbanização	Descampado	Campinas (SP)	Pré-lançamento	13.400.000
Compromissada com lastro em título público (Caixa Econômica Federal)				94.001.390
Caixa				4.586



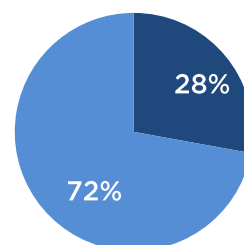
4.

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:

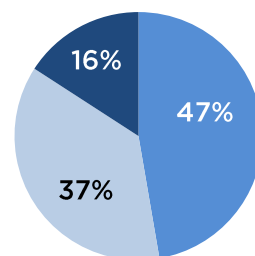
Por tipo de ativo

- Incorporação Residencial
- Urbanização



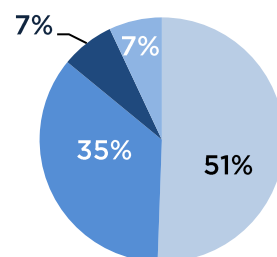
Fases do desenvolvimento

- Obras
- Pré-Lançamento
- Chaves



Por Renda

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



5.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

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
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
jan.2018	1,18	1,18%	237%	142,72	2.097	7.964.342	5.392
fev.2018	1,18	1,18%	297%	121,01	8.068	33.638.201	6.244
mar.2018	1,18	1,18%	260%	133,00	7.930	34.419.375	7.038
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
2018	3,64	3,68%	173%	133,00	18.095	76.021.919	7.038
12 meses	14,07	15,01%	204%	-	34.255	145.430.524	-
Início	63,00	87,11%	144%	-	43.140	182.306.030	-

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 B3;

5 Número de cotistas do fundo no fechamento do período.

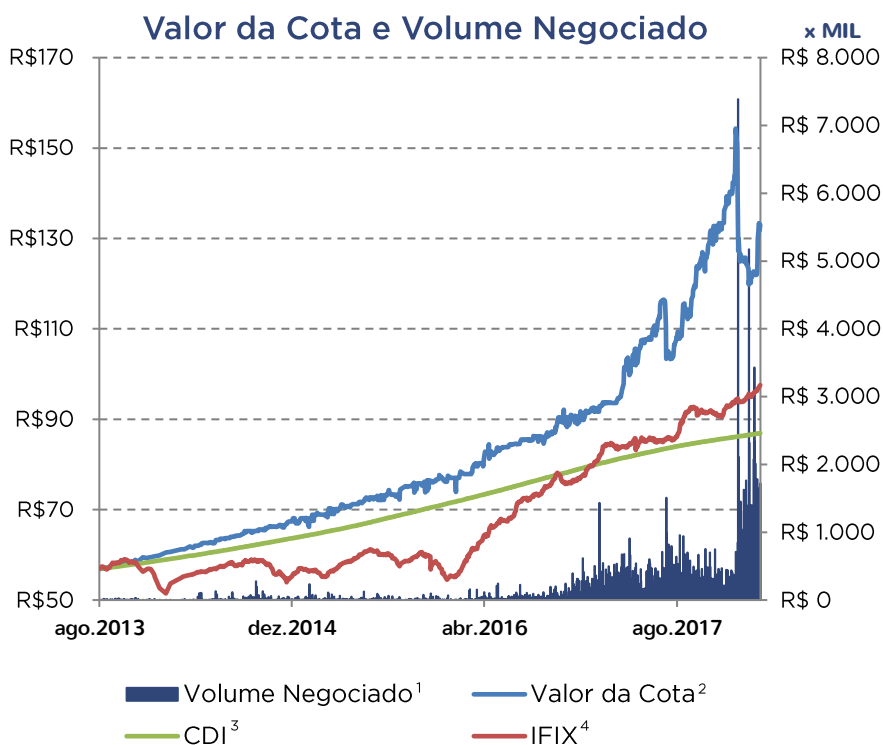


5.

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 B3;

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.

6.

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
- N. Descampado
- O. Villa Ferrara
- P. Villa Monreale



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	20%

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.

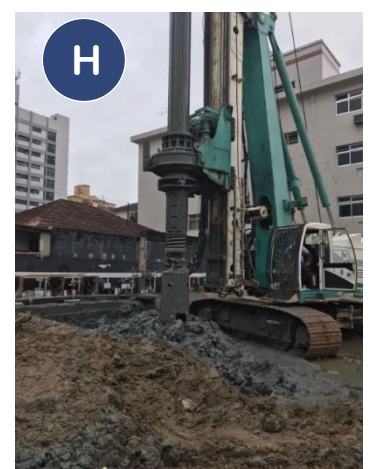
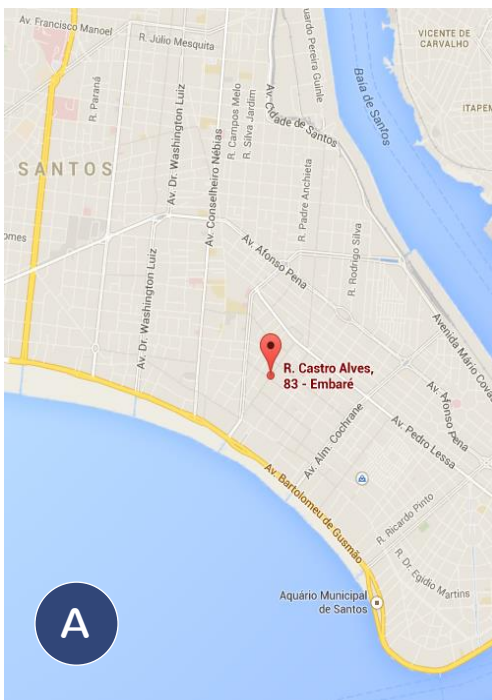
Foi celebrado um Acordo de Cotista para estabelecer as regras que norteiam as relações dos quotistas, fixando os direitos e deveres de cada um.

6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FIL 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%

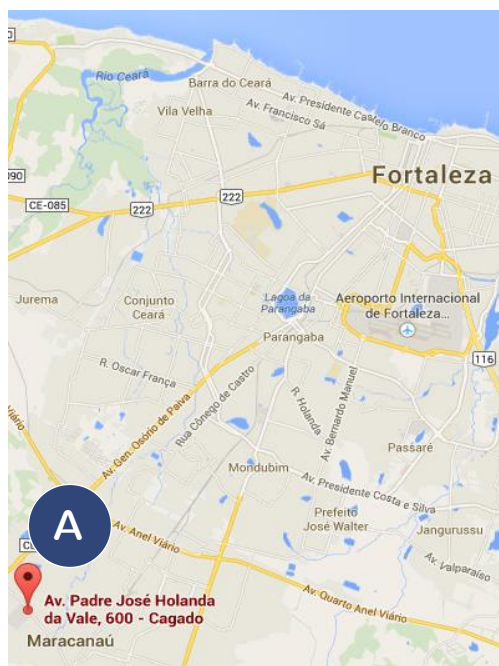
O Fundo e a Terra Brasilis constituíram uma Sociedade, na qual o Fundo aportou o montante equivalente a 55% do valor presente dos recebíveis futuros do Empreendimento e, em contrapartida, a Terra Brasilis aportou a totalidade dos referidos recebíveis.

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 Fil 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



6.

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	87%
% Obras	99%

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.

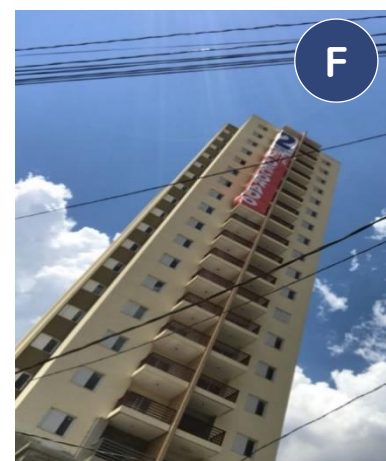
Foi celebrado um Acordo de Cotista para estabelecer as regras que norteiam as relações dos quotistas, fixando os direitos e deveres de cada um.

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



6.

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.

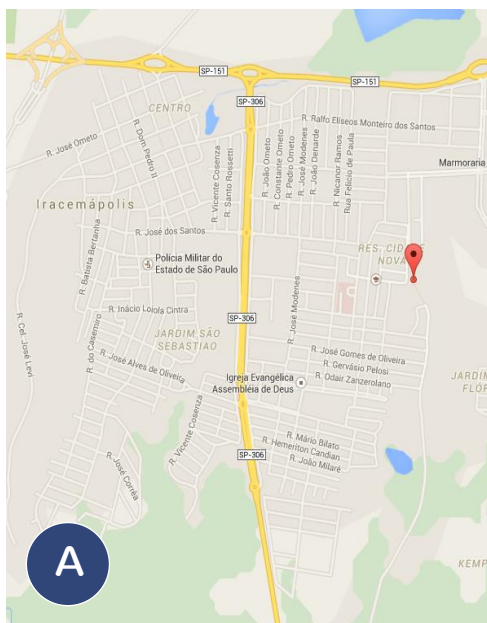
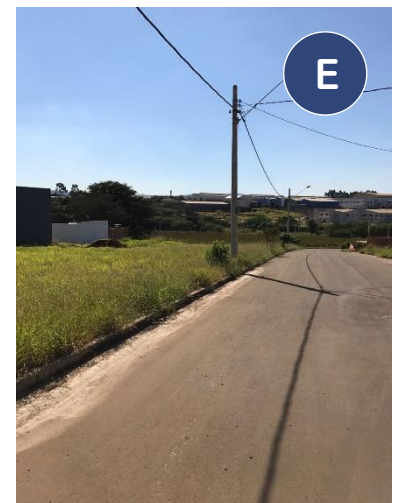
Como garantia existe a coobrigação da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., fiança dos sócios, cessão fiduciária dos recebíveis e cessão fiduciária das cotas da sociedade ao Fundo.

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



6.

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	60%
% Obras	53%

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.

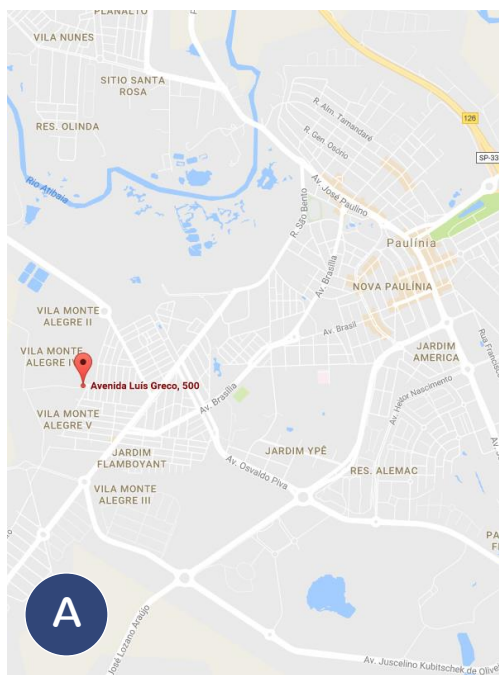
Como garantia existe a coobrigação da FTA Desenvolvimento Imobiliário S.A., fiança dos sócios e cessão fiduciária das cotas da sociedade ao Fundo.

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.

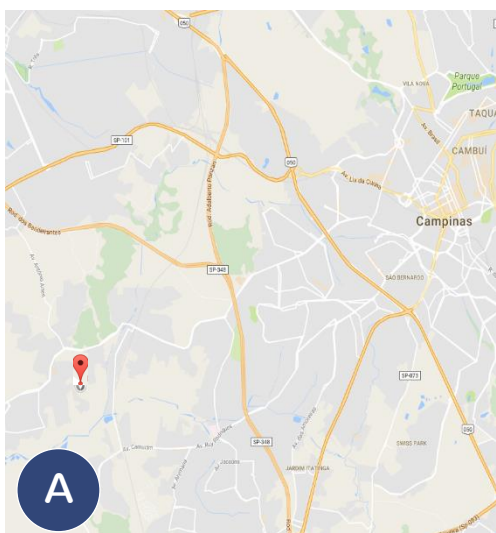
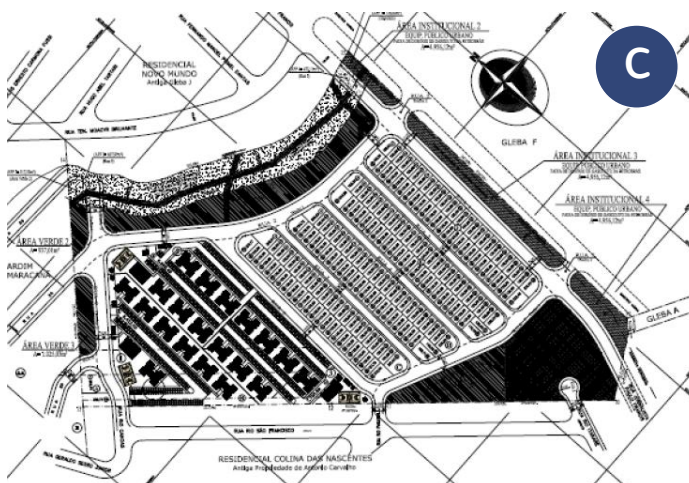
O Fundo atuará no desenvolvimento do empreendimento como um incorporador/loteador, e obterá retorno proveniente da comercialização das unidades habitacionais.

6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII Relatório Trimestral

G. Dona Amélia

- A. Localização no Googlemaps
- B. Localização no Googlemaps
- C. Projeto em aprovação
- D. Foto Atual do Empreendimento



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.

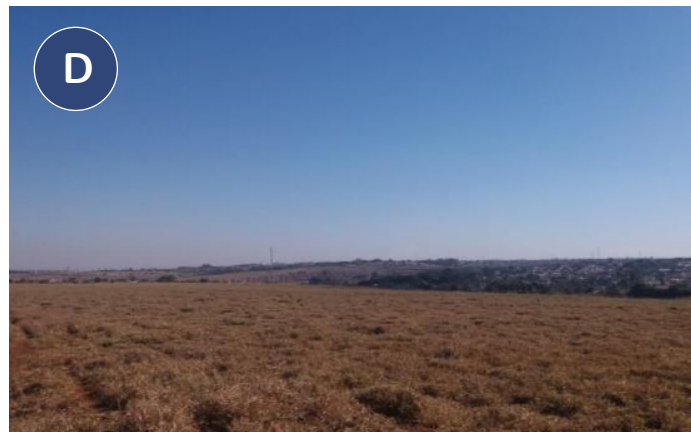
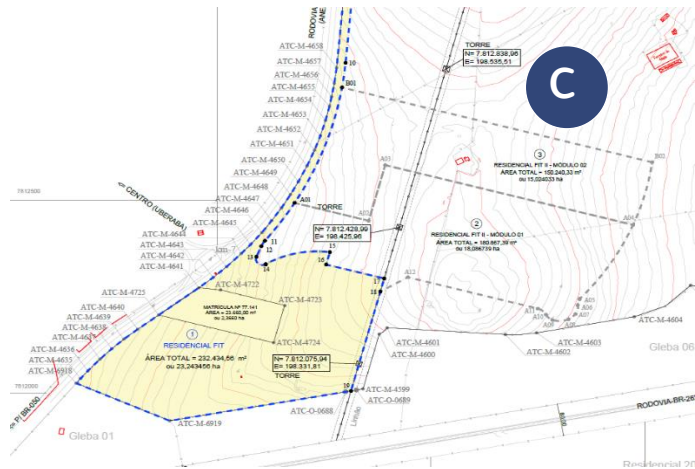
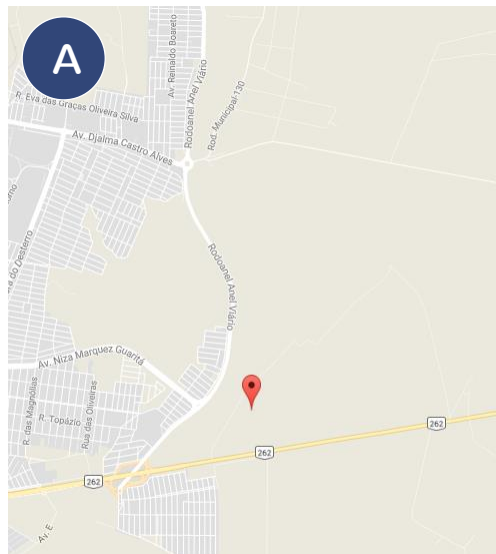
O Fundo atuará como um incorporador/loteador, assumindo o compromisso de construir o loteamento, e obterá retorno proveniente da comercialização dos lotes.

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

H. Damha Fit



6.

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%

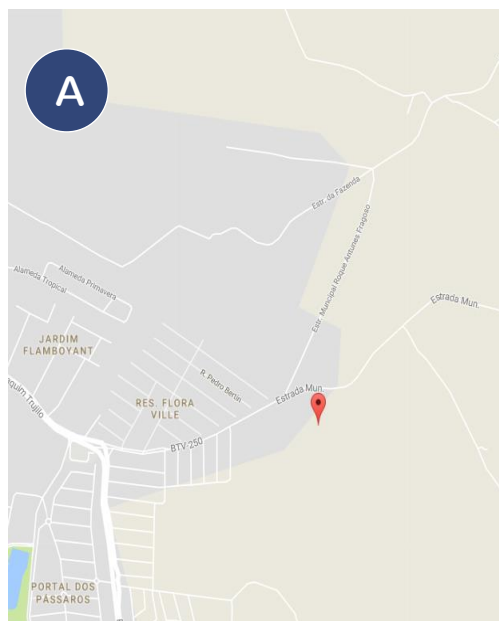
O Fundo firmou um contrato de parceria imobiliária com o proprietário da área, no bairro Pau d'Alho, município de Boituva, estado de São Paulo para desenvolver um condomínio fechado de casas no âmbito do programa "Minha Casa Minha Vida".

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.

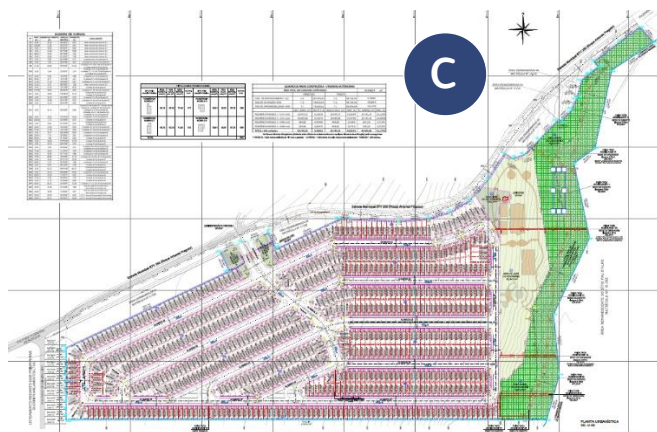
6.

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%

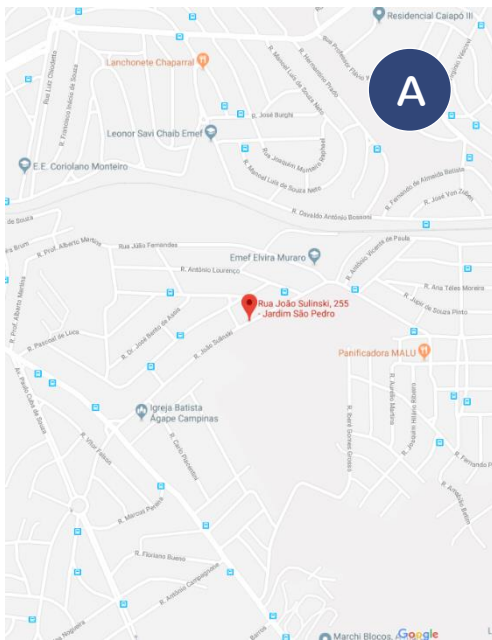
O Fundo firmou sociedade a fim de construir, administrar, e vender um loteamento denominado Jardins de Tarsila, no bairro Samambaia, município de Campinas, estado de São Paulo.

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.

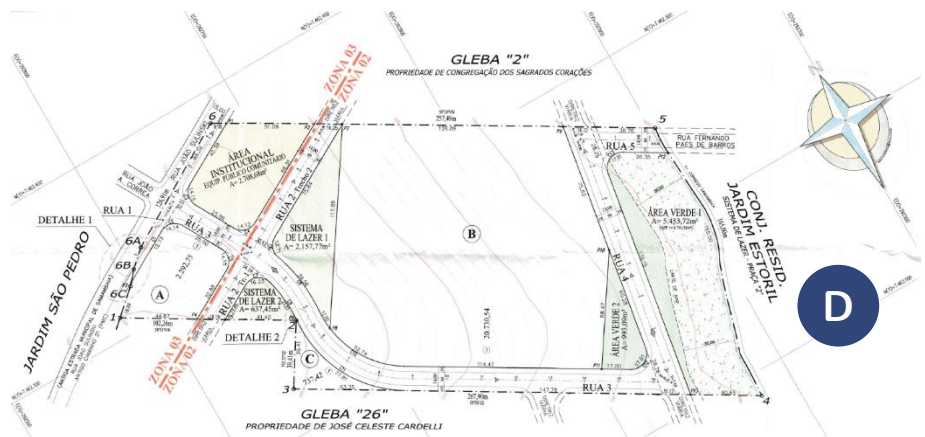
6.

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	87%
% Obras	100%

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

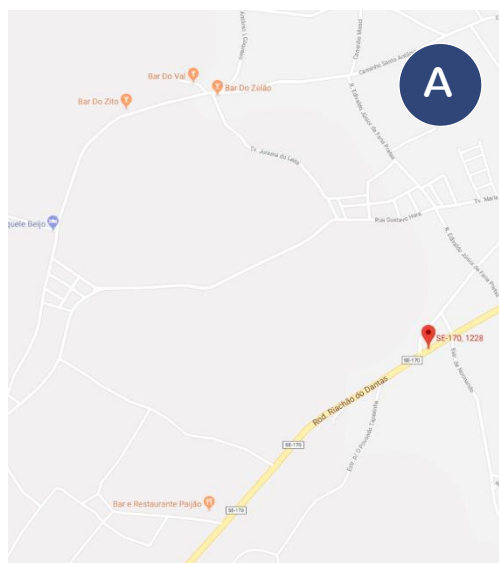
Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.

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



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	73%
% Obras	95%

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

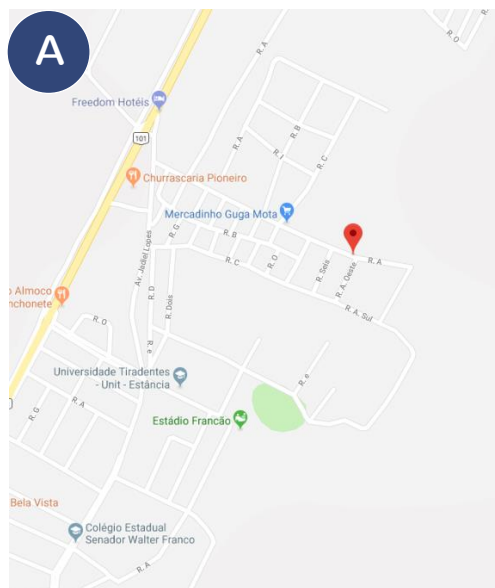
Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.

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	90%

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

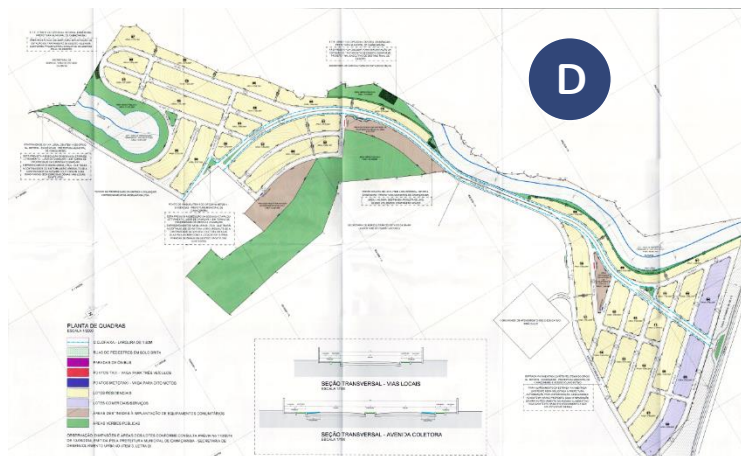
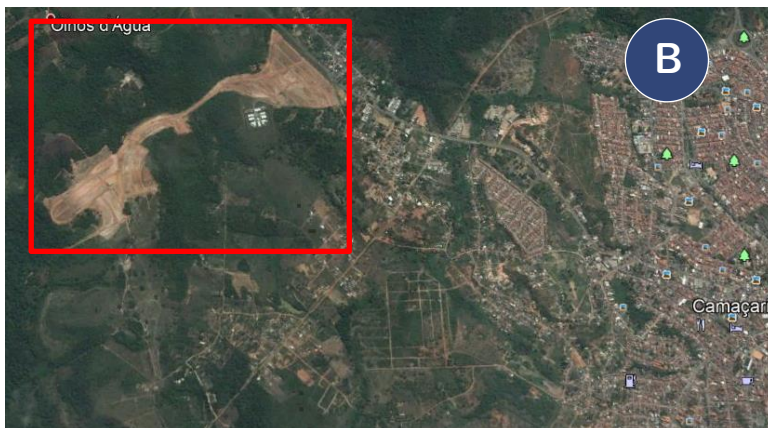
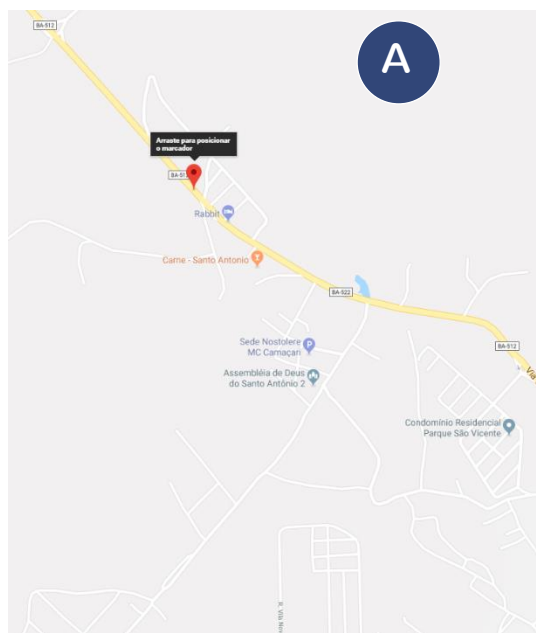
Como garantia existe a coobrigação da Nova Colorado S.A., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. e Norstar Empreendimentos e Participações Ltda.

6.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

M. Luar de Camaçari

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



6.

N. Descampado

Parceiro	
Tipo Empreendimento	Urbanização
Endereço	Rua Luís Gemin, s/n • Campinas • SP
Nº Unidades	600
Área Média	45,00 m ²
Data de Investimento	Jan.2018
Fase Atual	Pré-lançamento
% Vendas	0%
% Obras	0%

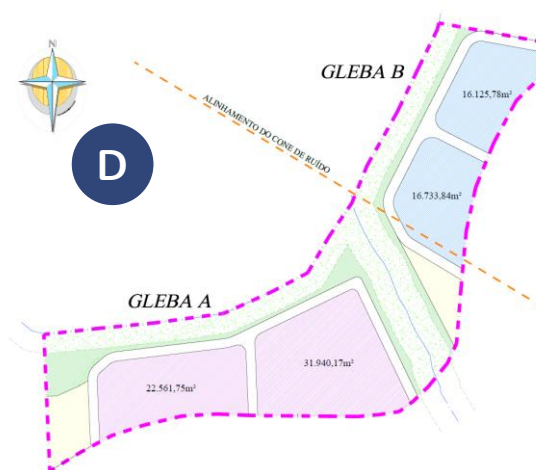
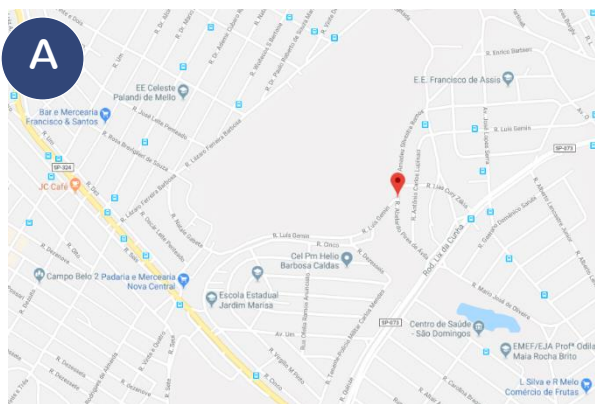
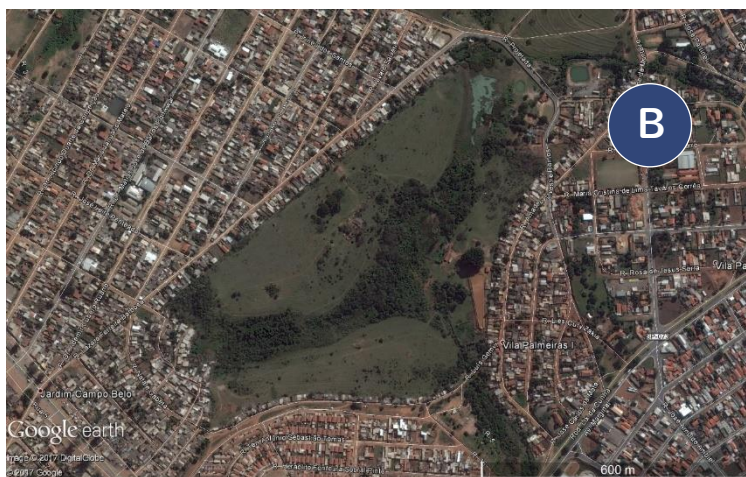
O Fundo adquiriu uma gleba para o desenvolvimento de um empreendimento denominado Descampado, localizado em Campinas-SP. Foram realizados estudos de parcelamento do solo que apontam potencial para cerca de 600 unidades no terreno, entre elas unidades residenciais e comerciais.

O Fundo atuará no desenvolvimento do empreendimento como um incorporador/loteador, e obterá retorno proveniente da comercialização das unidades.

6.

N. Descampado

- A. Localização no Googlemaps
- B. Localização no Google Earth
- C. Foto do Empreendimento
- D. Estudo de Parcelamento



6.

O. Villa Ferrara

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua Machado de Assis, 450 • Ubatuba • SP
Nº Unidades	36
Área Média	73,25 m ²
Data de Investimento	Mar.2018
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

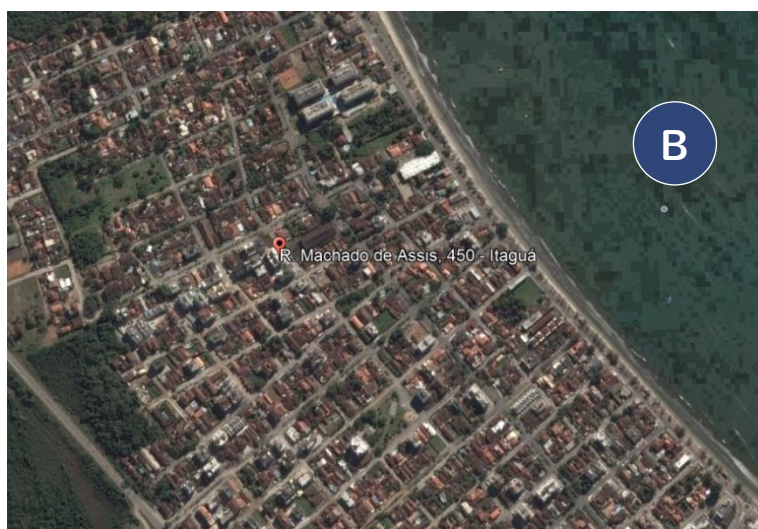
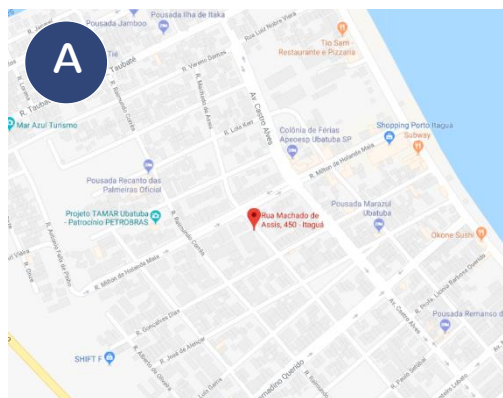
O. Villa Ferrara

A. Localização no Googlemaps

B. Localização no Google Earth

C. Foto do Empreendimento

D. Planta do Terreno



6.

O. Villa Monreale

Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua Raimundo Correia, 339 • Ubatuba • SP
Nº Unidades	88
Área Média	54,96 m ²
Data de Investimento	Mar.2018
Fase Atual	Obras
% Vendas	94%
% Obras	60%

O Fundo e a Miríade Litoral Construtora constituíram uma Sociedade para promover a conclusão de um empreendimento residencial vertical denominado Villa Monreale. O Fundo aportará os recursos necessários para o término das obras e, em contrapartida, terá direito a 100% dos recebimentos futuros 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

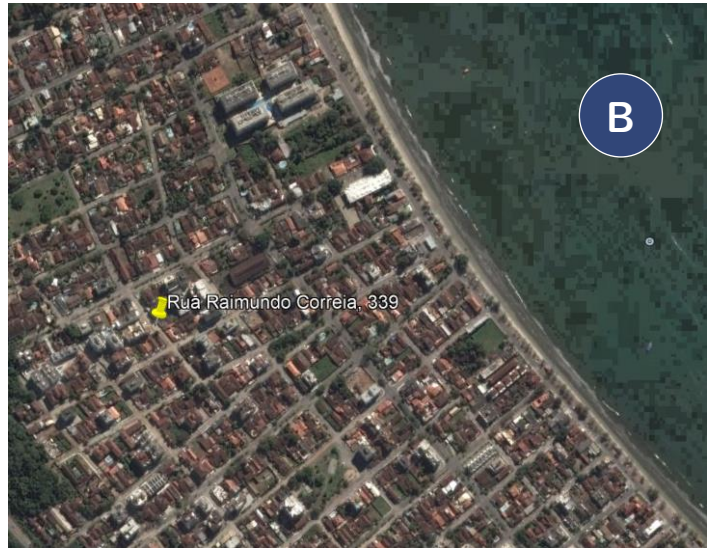
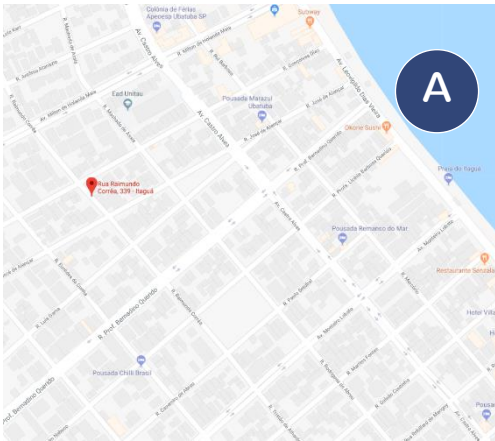
O. Villa Monreale

A. Localização no Googlemaps

B. Localização no Google Earth

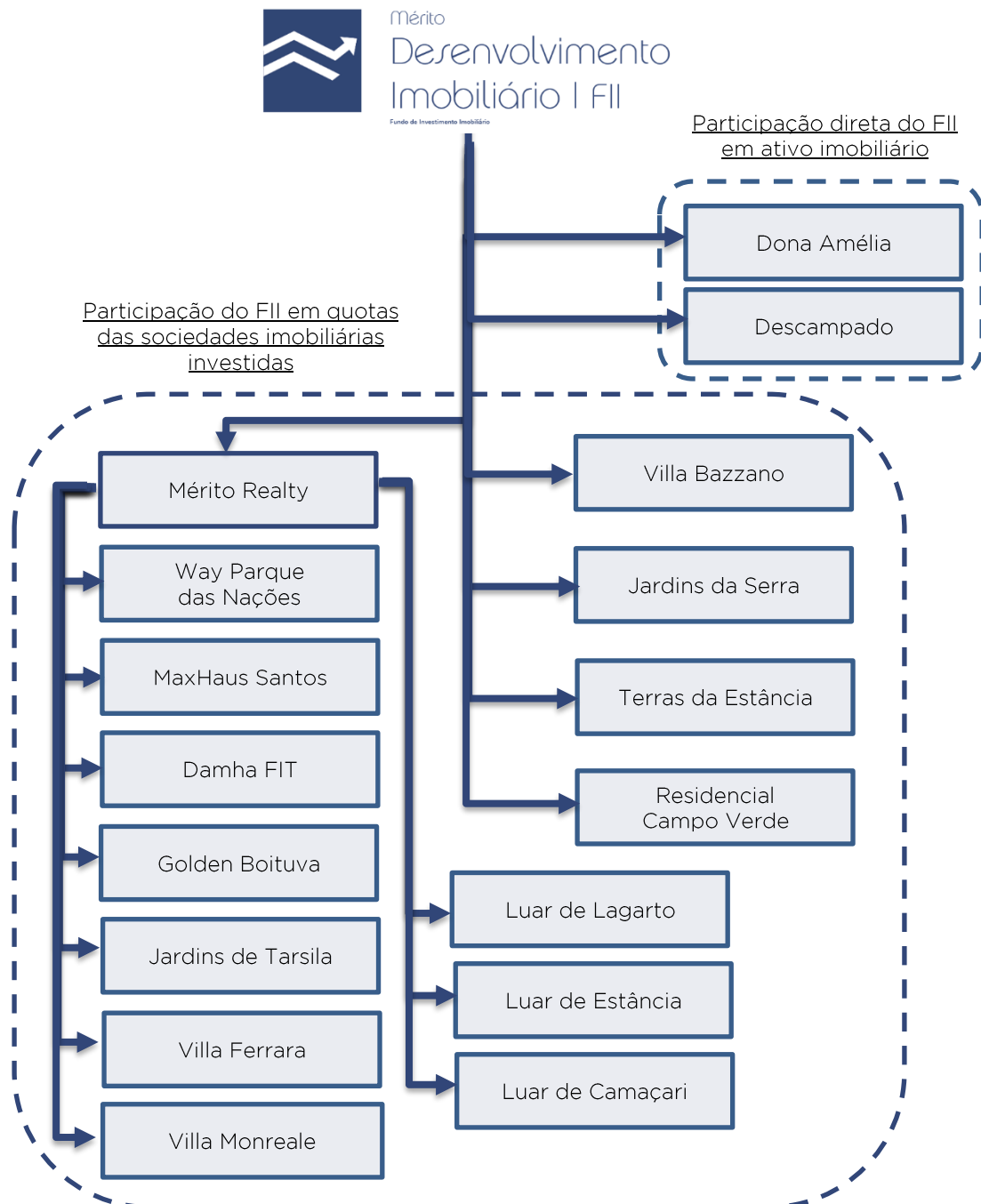
C. Foto do Empreendimento

D. Planta do Terreno



7.

ORGANOGRAMA DOS ATIVOS DO FII



8.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

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



8.

A. Vanguard Convenience

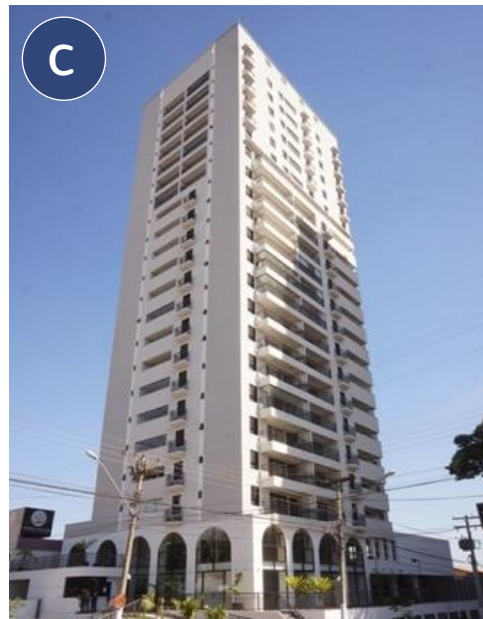
Parceiro	GPL Incorporadora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua T-53, 300 • Goiânia • GO
Rentabilidade Obtida (TIR)	17% a.a.
Nº Unidades	146
Área Média	48 m ²
Data de Investimento	Mai.2013
Data de Desinvestimento	Nov.2014
Fase na Aquisição	Concluído

8.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

- A. Localização no Googlemaps
- B. Logo Empreendimento
- C. Fachada
- D. Fachada
- E. Planta

A. Vanguard Convenience



8.

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



8.

C. Villa Di Capri

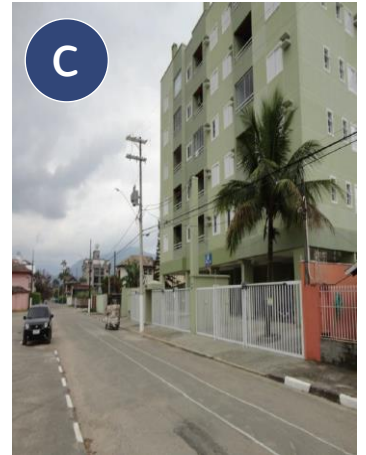
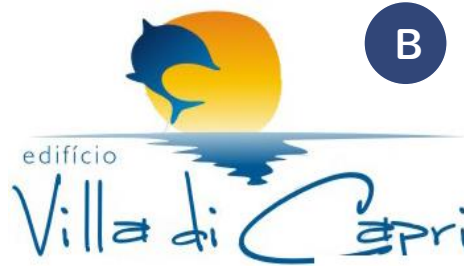
Parceiro	Miríade Construtora
Tipo Empreendimento	Incorporação Residencial
Endereço	Rua Machado de Assis, 657 • Ubatuba • SP
Rentabilidade Obtida (TIR)	18%a.a.
Nº Unidades	27
Área Média	72 m ²
Data de Investimento	Abr.2013
Data de Desinvestimento	Nov.2016
Fase na Aquisição	Concluído

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



8.

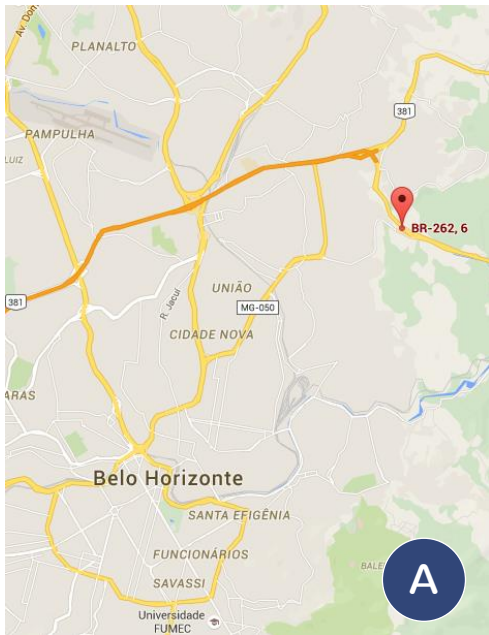
D. Terra Santa Cemitério Parque

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

B

TERRA SANTA
PARQUE CEMITÉRIO
PARA QUEM PLANEJA A VIDA.



ATIVIDADES TRANSAÇÕES

Resumo dos empreendimentos desenvolvidos pelo Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII. Já são mais de 8 mil unidades e 1,5 milhões de m² desenvolvidos.

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	Nº Unidades	% Vendas	M ² 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
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba (SP)	Concluído	36	100%	2.637
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba (SP)	Concluído	88	94%	4.836
Urbanização	Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	382	88%	69.524
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	646	87%	142.004
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Obras	68	87%	4.012
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	92	25%	6.808
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	1.272	60%	267.998
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Obras	772	73%	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	Danha 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
Urbanização	Descampado	Campinas (SP)	Pré-lançamento	600	0%	59.860
TOTAL				8.800	-	1.548.232



10.

PRINCIPAIS INDICADORES

Resumo dos principais indicadores podem ser observados na tabela abaixo.

Os valores estão consolidados na visão dos projetos e na visão da participação do Fundo em cada um deles.

Valores a receber e a Inadimplência correspondem a parcelas de unidades vendidas.

Estoque são as unidades que estão disponíveis para comercialização: em lançamento, em construção ou prontas.

Obras a realizar são os recursos necessários para a conclusão dos empreendimentos já lançados.

Landbank corresponde a terrenos disponíveis para lançamentos futuros e Valor Geral de Vendas ao potencial de vendas que poderá ser obtido com as vendas das unidades imobiliárias.

Indicadores	Valores Totais (em mil)	Valores Part. Fundo (em mil)
Valores a Receber	R\$ 294.902	R\$ 208.117
Inadimplência	R\$ 1.514	R\$ 1.219
Estoque	R\$ 243.018	R\$ 173.672
Obras a Realizar	R\$ 32.477	R\$ 28.656
Landbank (Valor Geral de Vendas)	R\$ 462.167	R\$ 351.591



11.

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

1ª TRIMESTRE 2018

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 Dr. Cardoso de Melo, nº 1308, 7º andar, cj. 71, 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\$ 226.635.467,99 em 29 de março de 2018, sendo que este montante está investido em 16 (dezesesseis) 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 2028 contado a partir da data base atual. 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, B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão 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 na próxima página abaixo (valores em R\$ mil).

Os fluxos dos projetos da tabela são valores líquidos, ou seja, aportes nos empreendimentos somados com as retiradas.

Os valores em azul são movimentações de caixa históricas, os valores em amarelo são parte históricas e parte projeções e os em branco são projeções.



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

Reatabilidade Obtida/Esperada	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Fluxo Projetos	-7.925	-2.801	-2.445	-16.649	-39.505	-78.502	28.695	61.698	28.106	67.650	30.522	30.790	13.249	36.410	186.989	42.675	378.957
Villa di Capri e Maiori	-894	458	311	545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420
Vanguard Residence	-843	1.074	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230
Terra Santa	0	0	0	-5.037	6.459	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.422
MaxHaus Santos	-3.269	-1.079	-4	0	-2.060	-6.393	-1.000	20.500	7.500	0	0	0	0	0	0	0	14.196
Way Parque das Nações	-25	-935	-2.083	-2.165	-3.202	12.591	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.181
Campo Verde	0	-3.000	-1.500	-4.643	1.979	2.059	2.202	2.310	2.421	2.508	2.564	2.620	2.582	2.393	1.417	498	16.412
Jardins da Serra	-2.895	682	831	775	707	903	739	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.743
Villa Bazzano	0	0	0	-1.374	611	471	256	557	0	0	0	0	0	0	0	0	522
Terras da Estância	0	0	0	-4.650	-15.042	-7.678	4.746	6.607	7.382	7.527	7.643	7.743	7.768	7.691	7.335	12.101	49.172
Residencial Dona Amélia	0	0	0	0	-5.179	-4.308	-6.464	7.303	4.762	22.687	0	0	0	0	0	0	18.801
Damha Fit Uberaba	0	0	0	0	-676	-1.043	-4.409	-4.974	-3.933	-541	6.239	6.781	6.805	6.805	18.805	18.238	48.097
Jardins de Tarsila	0	0	0	0	-3.000	-5.896	-4.559	3.768	10.586	6.078	5.065	0	0	0	0	0	12.041
Luar de Lagarto	0	0	0	0	-3.706	-489	1.714	2.011	2.420	1.467	0	0	0	0	0	0	3.416
Luar de Estância	0	0	0	0	-4.224	-558	1.954	2.292	2.758	1.672	0	0	0	0	0	0	3.893
Luar de Camaçari	0	0	0	0	-7.069	-933	3.270	3.836	4.615	2.798	0	0	0	0	0	0	6.515
Golden Boituva	0	0	0	0	-5.200	-5.429	-3.906	6.911	3.665	7.067	18.181	1.626	0	0	0	0	22.914
Descampado	0	0	0	0	0	-7.666	-630	-130	-9.153	1.879	17.850	24.558	2.164	2.287	2.410	11.838	45.407
Villa Ferrara	0	0	0	0	0	-1.410	777	809	732	0	0	0	0	0	0	0	908
Villa Monreale	0	0	0	0	0	-2.843	3.633	0	0	0	0	0	0	0	0	0	790
Em fechamento 1	0	0	0	0	0	-34.119	10.556	9.898	12.347	13.192	13.328	9.694	0	0	0	0	34.897
Em fechamento 2	0	0	0	0	0	-15.762	19.816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.054
Hipotéticos	0	0	0	0	0	0	0	0	-17.996	1.317	-40.348	-22.232	-6.071	17.234	157.022	0	88.926
Mérito Realty	0	0	0	-100	97	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo em Caixa - Início Período	0	3.750	1.986	342	445	40.808	10.238	2.698	29.274	23.899	57.302	54.825	53.696	32.814	34.137	193.581	0
Fluxo de Caixa dos Projetos	-7.925	-2.801	-2.445	-16.649	-39.505	-78.502	28.695	61.698	28.106	67.650	30.522	30.790	13.249	36.410	186.989	42.675	378.957
Receitas do Fundo (Ex-Projetos)	347	408	196	674	7.886	9.707	239	687	2.373	1.683	3.533	4.825	2.504	1.641	9.088	12.933	58.724
Despesas do Fundo	-434	-435	-493	-1.411	-4.673	-8.609	-8.116	-7.452	-6.615	-6.612	-6.553	-6.704	-6.596	-6.689	-6.594	-6.980	-84.966
Integralização de Cotas	12.270	2.730	3.400	2.172	86.334	73.766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.261
Distribuições de Rendimentos	-508	-1.666	-2.302	-4.272	-9.679	-26.932	-28.357	-28.357	-29.238	-29.318	-29.979	-30.039	-30.039	-30.039	-30.039	-30.039	-340.805
Saldo em Caixa - Final Período	3.750	1.986	342	445	40.808	10.238	2.698	29.274	23.899	57.302	54.825	53.696	32.814	34.137	193.581	212.171	212.171

Distribuições de Rendimentos % base mensal	0,91%	1,06%	1,11%	1,16%	1,17%	1,18%	1,18%	1,18%	1,22%	1,22%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Distribuições de Rendimentos % CDI líquido de IR 15%¹	147%	145%	127%	124%	183%	273%	225%	181%	178%	177%	180%	177%	180%	177%	192%	194%	194%

¹ Projeção de CDI das curvas da B3. 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.



+55 (11) 3386-2555

Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1308 • 7º Andar • Cj. 71 • **Vila Olímpia** • São Paulo - SP

contato@meritoinvestimentos.com

www.meritoinvestimentos.com