



Mérito

Desenvolvimento Imobiliário I FII

Fundo de Investimento Imobiliário

RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º Trimestre de 2018



SUMÁRIO

1. Informações Gerais	03
2. Características do Fundo	04
3. Rentabilidade e Volume	05
4. Composição Da Carteira	06
5. Controle de Risco da Carteira	07
6. Evolução das Obras	08
7. Evolução das Vendas	09
8. Destaques e Eventos do Trimestre	10
9. Atividades e Transações	17
10. Resultados Contábeis	18
11. Disclaimer	19
Anexo I – Estudo de Viabilidade	20



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 pela Mérito Investimentos S.A.



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Administrador	Planner Corretora de Valores S.A.
Gestor de Carteira	Mérito Investimentos S.A.
Auditor Independente	BDO RCS Auditores Independentes
Quantidade de Cotas	2.002.613
Patrimônio Atual	R\$ 199.645.030,79
Patrimônio Médio em 12 meses	R\$ 194.459.052,14
Valor Patrimonial da Cota ¹	R\$ 99,69
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela B3
Ticker	MFII11
Número de Cotistas ¹	8.275
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



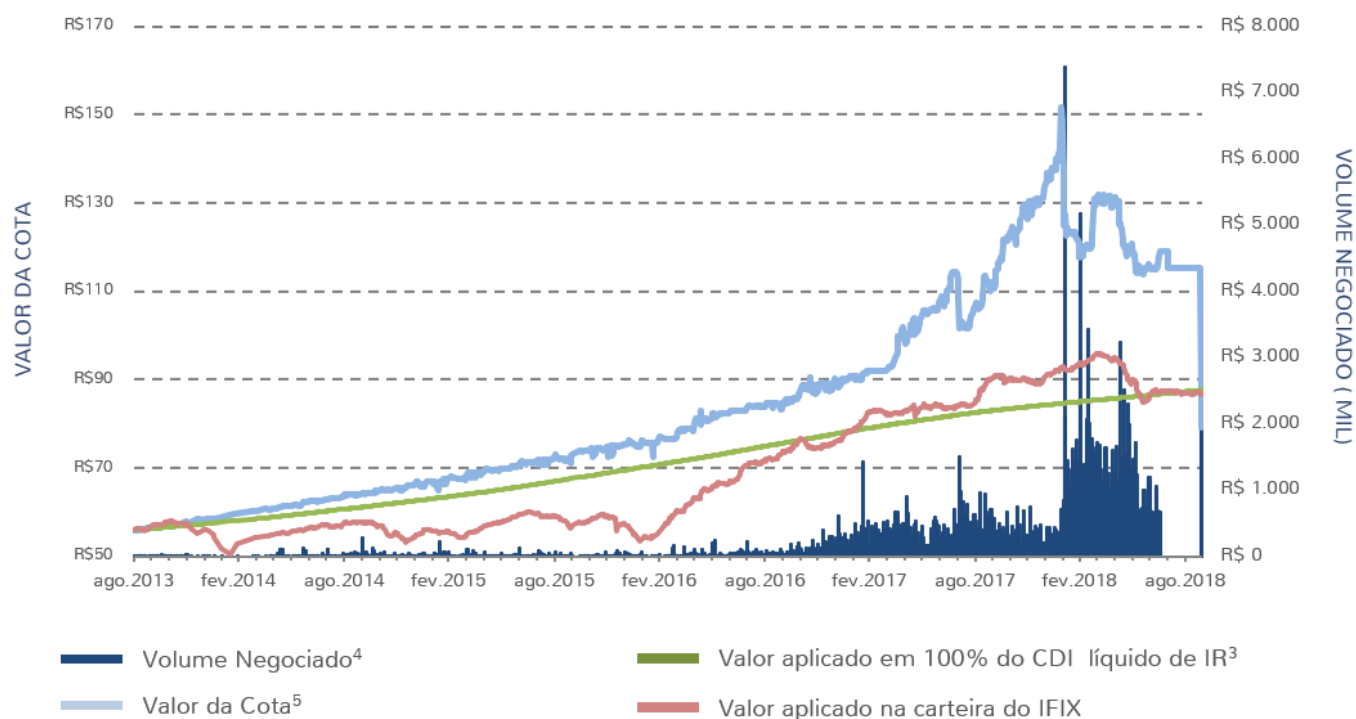
3.

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

RENTABILIDADE E VOLUME

Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, bem como a evolução no tempo do valor da cota e do volume negociado:

	OUT 2017	NOV 2017	DEZ 2017	JAN 2018	FEV 2018	MAR 2018	ABR 2018	MAI 2018	JUN 2018	JUL 2018	AGO 2018	SET 2018	2018	2017	2016	12 m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,17	1,17	1,17	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	0,00	0,00	0,00	7,08	14,04	13,89	10,59	66,54
Rentabilidade ²	1,17%	1,17%	1,17%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	0,00%	0,00%	0,00%	7,59%	14,98%	14,81%	11,56%	94,34%
% CDI líquido de IR ³	213%	242%	254%	237%	297%	260%	267%	267%	267%	0,00%	0,00%	0,00%	183%	173%	124%	200%	144%



¹ Distribuído por cota. ² Para o cálculo da Rentabilidade antes de ago/18 foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00. A partir de ago/18 a amortização de R\$ 3,77 foi levada em consideração. 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.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

No fechamento do 3º Trimestre de 2018, o fundo possuía direta e indiretamente participação nos ativos abaixo:

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	% Patrimônio
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba (SP)	Concluído	0,3%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	0,6%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba (SP)	Concluído	1,0%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	6,1%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	3,9%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Concluído	3,1%
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Concluído	4,4%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari (BA)	Concluído	7,4%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos (PB)	Concluído	5,8%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba (SP)	Obras	1,6%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	17,1%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	6,8%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca (AL)	Obras	3,4%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú (PE)	Obras	3,6%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	2,7%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (MG)	Pré-lançamento	0,3%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas (SP)	Pré-lançamento	1,6%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	5,3%
Urbanização	Descampado	Campinas (SP)	Pré-lançamento	3,8%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo (SP)	Pré-lançamento	1,2%
Urbanização	Nova Colorado S.A.	Atuação no Nordeste	Diversas Fases	11,9%



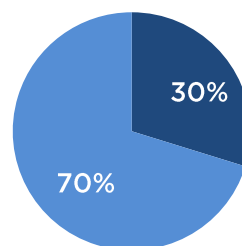
5.

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:

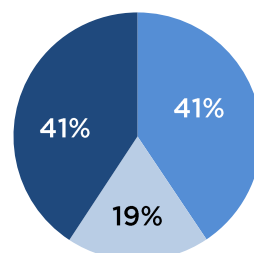
Por tipo de ativo

- Incorporação Residencial
- Urbanização



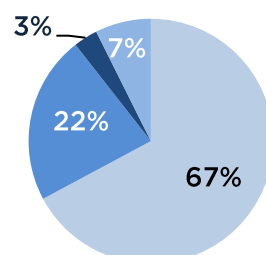
Fases do desenvolvimento

- Obras
- Pré-Lançamento
- Chaves



Por Renda

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



6.

EVOLUÇÃO DE OBRAS

Na tabela abaixo estão as evoluções de obras dos empreendimentos:

Empreendimento	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Villa Bazzano	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins da Serra	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Villa Ferrara	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
Residencial Campo Verde	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Lagarto	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%
Way Parque das Nações	41%	49%	57%	71%	84%	92%	98%	99%	100%	100%
Luar de Estância	-	-	-	-	-	-	93%	95%	99%	100%
Luar de Camaçari	-	-	-	-	-	-	86%	90%	99%	100%
Luar do Campestre	-	-	-	-	-	-	-	-	96%	100%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	-	-	60%	74%	81%
Terras da Estância	-	-	24%	28%	32%	36%	40%	53%	76%	90%
MaxHaus Santos	0%	0%	0%	0%	2%	6%	14%	20%	28%	36%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	-	-	-	-	80%	85%
Luar de Canaã	-	-	-	-	-	-	-	-	85%	87%
Dona Amélia	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Descampado	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%



EVOLUÇÃO DE VENDAS

Na tabela abaixo estão as evoluções de vendas dos empreendimentos:

Empreendimento	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Villa Bazzano	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins da Serra	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Villa Ferrara	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
Residencial Campo Verde	81%	82%	83%	86%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Luar de Lagarto	-	-	-	-	-	-	80%	87%	93%	97%
Way Parque das Nações	40%	43%	43%	44%	50%	72%	81%	87%	87%	78%
Luar de Estância	-	-	-	-	-	-	72%	73%	73%	79%
Luar de Camaçari	-	-	-	-	-	-	68%	68%	69%	72%
Luar do Campestre	-	-	-	-	-	-	-	-	70%	73%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	-	-	94%	97%	97%
Terras da Estância	-	-	25%	29%	33%	41%	50%	60%	64%	76%
MaxHaus Santos	23%	24%	24%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	21%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	-	-	-	-	92%	92%
Luar de Canaã	-	-	-	-	-	-	-	-	32%	47%
Dona Amélia	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Descampado	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%



DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



MaxHaus Santos

As obras no MaxHaus Santos seguem em ritmo acelerado, com 12 dos 27 pavimentos já concluídos. No último trimestre, ocorreram alguns distratos de clientes que adquiriram suas unidades a partir de 2014. Por outro lado, os esforços de venda vêm sendo retomados, com uma unidade vendida à vista em setembro. Em novembro, a previsão é que esteja concluída a implementação de um ponto de vendas no local do empreendimento.



Jardins da Serra

A carteira de recebíveis do empreendimento segue saudável, com índices de inadimplência inferiores a 5% dos recebíveis. O fluxo mensal segue sem grandes mudanças.



Way Parque das Nações

Em junho de 2018, foi obtido o habite-se do empreendimento após o término das obras. As unidades vendidas estão sendo quitadas pelos mutuários e o estoque remanescente está sendo comercializado.



DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Residencial Campo Verde

O percentual de vendas do empreendimento continua num bom patamar, mesmo sem novas vendas no trimestre. De qualquer forma, a carteira de recebíveis atual segue com baixa inadimplência e mantém a sua previsibilidade nos recebimentos mensais.



Villa Bazzano

A carteira de recebíveis do empreendimento continua saudável, com um fluxo em linha com as projeções realizadas e atualizadas mensalmente.



Terras da Estância

O empreendimento Terras da Estância segue seu progresso em alta velocidade, tanto em vendas quanto em obras. Com apenas 10% de avanço físico da obra para percorrer, as vendas vêm superando as projeções, indicando que podem atingir o patamar de 100% antes dos prazos previstos.



DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Dona Amélia

O projeto do empreendimento Dona Amélia, em Campinas, está em fase final de aprovação no GRAPROHAB.



Damha Fit

O empreendimento Damha Fit encontra-se pré-aprovado na Prefeitura de Uberaba e os projetos executivos estão sendo elaborados.



Golden Boituva

O empreendimento Golden Boituva está aprovado perante os órgãos públicos e com o RI registrado em cartório. Uma equipe já foi mobilizada no terreno para início das obras e lançamento do empreendimento.

DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Jardins de Tarsila

O empreendimento encontra-se em fase final de aprovação no GRAPROHAB.



Luar de Lagarto

Com as obras concluídas, o Luar de Lagarto segue em ritmo constante tanto em novas vendas quanto em recebimento da carteira atual de unidades vendidas.



Luar de Estância

As obras do Luar de Estância estão nos últimos detalhes e muito próximas da conclusão. O empreendimento está bem vendido e houve uma retomada de novas vendas no último trimestre.

DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Luar de Camaçari

As obras do Luar de Camaçari também seguem para uma conclusão e as vendas e recebimentos continuam estáveis.



Descampado

O empreendimento está em aprovação na prefeitura de Campinas sob o processo do EHIS-COHAB.



Villa Ferrara

A carteira de recebíveis segue com índices baixos de inadimplência, com alguns clientes optando por antecipar grande parte ou todas as suas parcelas futuras.

DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Villa Monreale

As obras do empreendimento vêm mantendo um bom progresso e restam apenas três unidades em estoque. Assim como no Villa Ferrara (vizinho do empreendimento), os mutuários têm quitado suas parcelas em dia, com algumas antecipações.



Luar do Campestre

Em fase final de obras, o empreendimento encontra-se bem vendido e com novas vendas neste trimestre.



Luar de Canaã

Próximo do término das obras, o foco para o Luar de Canaã está agora em vender as unidades disponíveis em estoque.

DESTAQUES E EVENTOS DO TRIMESTRE



Luar de Arapiraca II

Em fase avançada de obras, o Luar de Arapiraca II está perto de atingir o patamar de 100% de vendas. Com um baixo nível de inadimplência, o empreendimento vem gerando um fluxo de caixa mensal e previsível.



Nova Colorado S.A.

Recentemente, o Fundo adquiriu o controle da Nova Colorado, uma empresa especializada na construção e comercialização de loteamentos residenciais na região Nordeste do Brasil. A empresa possui 24 projetos lançados em seis estados diferentes da região: Bahia, Pernambuco, Sergipe, Paraíba, Rio Grande do Norte e Alagoas.



Lauro de Freitas

A aquisição mais recente do Fundo foi um terreno na Rua Lauro de Freitas, localizada no bairro Vila Silvia, Zona Leste de São Paulo. Serão iniciados ainda este ano os procedimentos de aprovação de um projeto no âmbito da legislação de Habitação de Interesse Social da Prefeitura Municipal de São Paulo.

ATIVIDADES TRANSAÇÕES

E

Resumo dos empreendimentos desenvolvidos pelo Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII. Já são mais de 11 mil unidades e 2 milhões de m² desenvolvidos.

Tipo de Ativo	Empreendimento	Local	Fase	Nº Unidades	M² Totais
Incorporação Residencial	Vanguard Convenience	Goiânia (GO)	Concluído	146	8.366
Incorporação Residencial	Villa Maiori	Ubatuba (SP)	Concluído	31	2.790
Incorporação Residencial	Villa di Capri	Ubatuba (SP)	Concluído	27	1.944
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba (SP)	Concluído	36	2.705
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú (CE)	Concluído	1.039	325.207
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba (SP)	Concluído	36	2.637
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto (SE)	Concluído	646	142.004
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André (SP)	Concluído	68	4.012
Urbanização	Campo Verde	Iracemápolis (SP)	Concluído	382	69.524
Urbanização	Luar de Estância	Estância (SE)	Concluído	772	133.988
Urbanização	Luar do Campestre	Patos (PB)	Concluído	789	259.550
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari (BA)	Concluído	869	161.278
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba (SP)	Obras	88	4.836
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca (AL)	Obras	625	105.982
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia (SP)	Obras	1.272	267.998
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú (PE)	Obras	633	107.851
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos (SP)	Obras	92	6.808
Incorporação Residencial	Dona Amélia	Campinas (SP)	Pré-lançamento	598	26.910
Urbanização	Damha Fit	Uberaba (MG)	Pré-lançamento	1.054	268.443
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva (SP)	Pré-lançamento	644	41.313
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas (SP)	Pré-lançamento	400	18.000
Urbanização	Descampado	Campinas (SP)	Pré-lançamento	600	59.860
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo (SP)	Pré-lançamento	171	7.360
TOTAL				11.018	2.029.366



RESULTADOS CONTÁBEIS

Nos próximos relatórios trimestrais serão divulgados os resultados contábeis de cada empreendimento reconhecido durante o trimestre e que refletem no patrimônio do fundo.

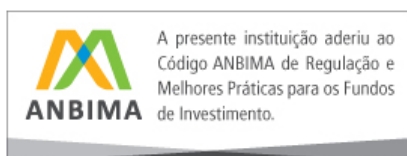
Este relatório será atualizado com estas informações assim que estiverem disponíveis.



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 Planner Corretora e/ou Mérito Investimentos, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As informações contidas nesse material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretada como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.



Anexo I

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII
Relatório Trimestral

ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

MÉRITO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO I FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

3ª 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\$ 199.645.030,79 em 30 de setembro de 2018, sendo que este montante está alocado em 23 (vinte e três) investimentos 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 de novos projetos do Fundo

Neste estudo de viabilidade não foram consideradas aquisições de novos projetos. O retorno do capital dos projetos atuais foi acumulado no caixa do fundo e amortizados aos cotistas em 2028.

4.5. Premissas das despesas do Fundo

As despesas do Fundo são definidas como as despesas recorrentes do Fundo.

4.5.1. 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\$ 100,00;
- 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

A taxa interna de retorno anual obtida em um horizonte de nove anos é de 16%a.a., 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 Estimado¹

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Rentabilidade Obtida/Esperada																	
Fluxo Projetos	-7.925	-2.801	-2.445	-16.549	-39.545	-73.403	22.118	33.592	53.522	84.148	90.694	48.439	32.471	32.378	30.704	71.282	356.680
Villa di Capri	-894	458	311	545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420
Vanguard	-843	1.074	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230
MaxHaus Santos	-3.269	-1.079	-4	0	-2.060	-9.456	-2.270	33.234	0	0	0	0	0	0	0	0	15.096
Way Parque das Nações	-25	-935	-2.083	-2.165	-3.202	7.730	4.650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.970
Jardins da Serra Residencial	-2.895	682	831	775	707	711	912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.724
Campo Verde	0	-3.000	-1.500	-4.643	1.979	1.832	2.193	2.282	2.375	2.431	2.500	2.557	2.505	2.367	1.425	6.182	21.484
Jazigos Terra Santa	0	0	0	-5.037	6.459	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.422
Villa Bazzano	0	0	0	-1.374	611	599	668	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504
Terras da Estância	0	0	0	-4.650	-15.042	-7.139	4.700	6.710	7.260	7.298	7.415	7.515	7.565	7.567	7.331	15.924	52.456
Residencial Dona Anélia	0	0	0	0	-5.208	-146	-6.665	559	9.859	15.029	8.877	1.068	0	0	0	0	23.374
Golden Boituva	0	0	0	0	-5.237	-6.653	8.141	2.226	4.497	6.395	4.187	0	0	0	0	0	13.556
Jardins de Tarsila	0	0	0	0	-3.011	-20	-900	-9.739	5.294	6.790	11.932	3.080	1.495	0	0	0	14.920
Desampado	0	0	0	0	0	-34	-600	-11.454	8.170	18.798	20.124	1.573	0	0	0	0	28.976
Danha Fit Uberaba	0	0	0	0	-676	0	-3.195	-8.414	-8.024	814	7.692	8.881	9.442	10.056	10.716	41.688	68.980
Luares (6 Projetos)	0	0	0	0	-15.000	-21.426	10.472	11.831	14.281	15.342	16.534	6.549	0	0	0	0	38.583
Villa Ferrara	0	0	0	0	0	-1.380	778	818	765	0	0	0	0	0	0	0	981
Villa Monreale	0	0	0	0	0	-2.796	3.633	0	0	0	0	0	0	0	0	0	838
Lauro de Freitas	0	0	0	0	0	-2.340	-400	-576	-1.933	1.057	3.968	5.593	1.818	0	0	0	7.187
Nova Colorado S.A.	0	0	0	0	0	-25.000	0	6.116	10.978	10.195	7.464	11.623	9.646	12.389	11.232	7.488	62.130
MÉRITO Realty	0	0	0	0	167	-319	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-152
Saldo em Caixa - Início Período	0	3.750	1.986	342	544	40.977	12.878	2.348	2.135	21.400	74.704	140.229	168.172	181.388	195.223	208.219	0
Fluxo de Caixa dos Projetos	-7.925	-2.801	-2.445	-16.549	-39.545	-73.403	22.118	33.592	53.522	84.148	90.694	48.439	32.471	32.378	30.704	71.282	356.680
Receitas do Fundo (Ex-Projetos)	347	408	196	674	7.886	10.086	344	736	515	3.518	9.111	14.161	15.564	16.467	17.308	17.142	114.463
Despesas do Fundo	-434	-435	-493	-1.411	-4.562	-9.342	-6.012	-6.791	-6.250	-5.840	-5.566	-5.750	-5.527	-5.717	-5.724	-21.085	-90.939
Integralização de Cotas	12.270	2.730	3.400	21.762	86.334	73.766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200.261
Fluxo de Caixa aos Cotistas	-508	-1.666	-2.302	-4.272	-9.679	-29.207	-26.980	-27.751	-28.522	-28.522	-28.714	-28.907	-29.292	-29.292	-29.292	-275.559	-580.465
Saldo em Caixa - Final Período	3.750	1.986	342	544	40.977	12.878	2.348	2.135	21.400	74.704	140.229	168.172	181.388	195.223	208.219	0	0
Pagamentos por Cota durante o ano¹	5,47	12,70	13,36	13,89	14,04	14,25	14,00	14,40	14,80	14,80	14,90	15,00	15,20	15,20	15,20	139,22	-

¹O resultado do fluxo de caixa do Fundo pode sofrer alteração relevante devido a significativa quantidade de fatores que podem alterar o andamento dos projetos.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.



+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