

Mérito

Desenvolvimento  
Imobiliário I FII

**RELATÓRIO TRIMESTRAL**  
1º Trimestre de 2019



## Disclaimer

---

O PRESENTE RELATÓRIO 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 DE QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

A EXPECTATIVA DE RETORNO INSERIDA NESTE RELATÓRIO 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 REGULAMENTO DO FUNDO, 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 REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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 nesse relatório 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.





## Características

Início do Fundo:

**Mar.2013**

Vencimento do Fundo:

**Prazo indeterminado**

Cotas Emitidas:

**2.002.613**

Patrimônio Líquido (PL):

**R\$ 200.370.925,25**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 100,05**

Número de Cotistas:

**9.732**

Taxa de Administração:

**2,0% a.a. sobre PL a mercado**

Taxa de Performance:

**20% sobre o que exceder o CDI**

Gestor:

**Mérito Investimentos**

Administrador:

**Planner Corretora de Valores**

Ticker na B3:

**MFII11**

Público Alvo:

**Investidores em Geral**

Classificação:

**Desenvolvimento**

Tipo ANBIMA:

**FII Híbrido Gestão Ativa**

## Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII

Fundo de investimento imobiliário que tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

- ✓ 21 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 5 em obras
- ✓ 5 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

- ✓ 3 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> concluídos
- ✓ 923 mil m<sup>2</sup> serão entregues em diferentes estados do Brasil

## Rentabilidade

Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

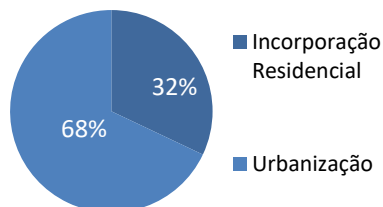
	Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	Rentabilidade <sup>2</sup>	% CDI líquido de IR <sup>3</sup>
abr-18	1,18	1,18%	267%
mai-18	1,18	1,18%	267%
jun-18	1,18	1,18%	267%
jul-18	0	0,00%	0%
ago-18	0	0,00%	0%
set-18	0	0,00%	0%
out-18	1,14	1,18%	268%
nov-18	1,13	1,18%	266%
dez-18	1,13	1,17%	279%
jan-19	1,16	1,21%	260%
fev-19	1,15	1,20%	284%
mar-19	1,15	1,20%	299%
2019	3,46	3,64%	280%
2018	10,48	11,13%	199%
2017	14,04	14,98%	173%
12m	10,40	11,19%	203%
36m	38,48	47,04%	167%
Início	73,40	103,30%	145%

<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> Para o cálculo da Rentabilidade até ago/18 foi adotado o valor da cota de R\$ 100,00 e a após R\$ 96,23, devido a amortização de R\$ 3,77 ocorrida em jul/18. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

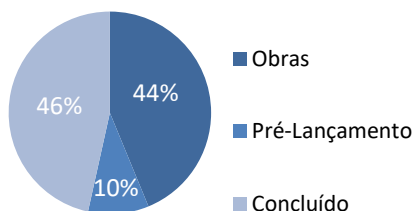


## Portfólio MFII11

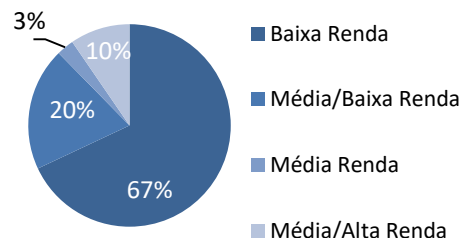
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



## Composição da Carteira: Ativos Imobiliários

Classificação	Ativo Imobiliário	Local	Fase	% do Patrimônio Líquido
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	Ubatuba - SP	Concluído	0,2%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú - CE	Concluído	0,4%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba - SP	Concluído	0,8%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis - SP	Concluído	6,1%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	3,5%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	1,8%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	4,1%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	6,8%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	5,9%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	17,5%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Obras	3,1%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Obras	3,2%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	Ubatuba - SP	Obras	1,7%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Obras	9,5%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva - SP	Obras	8,5%
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%
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.	Região Nordeste	Concluídos <sup>2</sup>	16,5%

<sup>1</sup> Mais informações dos Ativos Imobiliários podem ser encontrados em:

<http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/>

<sup>2</sup> A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. estão concluídos.

Mais informações em: <http://www.coloradoempreendimentos.com/>



## Destaques e Eventos do Trimestre

Abaixo, estão os principais eventos do trimestre em cada empreendimento. Na página <http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/> são encontradas informações detalhadas e fotos de cada um deles:



As obras no **MaxHaus Santos** seguem em ritmo acelerado, com todos os 27 pavimentos já concluídos. Os esforços de venda, tanto no stand de vendas da obra quanto através de corretores parceiros vêm levando a uma retomada na comercialização do empreendimento, com unidades vendidas em todos os meses deste primeiro trimestre.

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.



Foram finalizadas as obras do empreendimento **Terras da Estância**. As vendas continuam superando as projeções iniciais. Devido à conversão da estrutura de SCP para SPE, o fundo aumentou sua participação em mais lotes do empreendimento, o que provocou um aumento no estoque.

A aquisição mais recente do Fundo foi um terreno na Rua **Lauro de Freitas**, localizada no bairro Vila Silvia, Zona Leste de São Paulo. Os projetos arquitetônicos e executivos continuam em andamento para aprovação do empreendimento no âmbito da legislação de Habitação de Interesse Social da Prefeitura Municipal de São Paulo.





## Destaques e Eventos do Trimestre

---



O percentual de vendas do empreendimento **Residencial Campo Verde** continua em um bom patamar, com uma leve retomada no primeiro trimestre de 2019. A carteira de recebíveis segue com baixa inadimplência e mantém a sua previsibilidade nos recebimentos mensais.

As obras do empreendimento **Vila Monreale** seguem para a etapa final. Assim como no Villa Ferrara (vizinho do empreendimento), os mutuários têm quitado suas parcelas em dia, com algumas antecipações.



Com as unidades vendidas do empreendimento **Way Parque das Nações** quitadas, restam agora 14 unidades em estoque para comercialização, com corretores parceiros já atuando para este fim.

As obras da primeira fase do empreendimento **Village Golden Boituva** seguem de acordo com o cronograma previsto. Os primeiros três meses de vendas têm sido bastante positivos, indicando que as unidades habitacionais da primeira fase podem se esgotar antes do prazo estimado.





## Destaques e Eventos do Trimestre

---



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.

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



Com as obras concluídas, o **Luar de Lagarto** segue com as vendas muito próximas de 100% e gerando um fluxo previsível de pagamentos mensais.

Com as obras concluídas, o **Luar de Estância** passou por uma aceleração relevante em novas vendas no primeiro trimestre de 2019. Os níveis de inadimplência da carteira de recebíveis permanecem baixos.





## Destaques e Eventos do Trimestre

---



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

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



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

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







## Destaques e Eventos do Trimestre

---



O empreendimento **Jardins de Tarsila** aguarda a aprovação no GRAPROHAB. As exigências do processo já foram cumpridas.

As obras do **Luar de Camaçari** estão concluídas e houve, neste trimestre, um aumento na quantidade de novas vendas.



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

Com as obras concluídas, o **Luar do Campestre** também passou por um aumento nas vendas neste trimestre, acompanhando o que se observou com outros loteamentos da Nova Colorado.



Faltando apenas os últimos detalhes para entregar a obra, o **Luar de Canaã** manteve o elevado nível de vendas dos últimos trimestres para quase atingir o patamar de 100% no fechamento de março.



## Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Villa Bazzano	100%	100%	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%	100%	100%
Res. Campo Verde	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Lagarto	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Way Pq. Das Nações	57%	71%	84%	92%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	-	-	-	-	93%	95%	99%	100%	100%	100%
Luar de Camaçari	-	-	-	-	86%	90%	99%	100%	100%	100%
Luar do Campestre	-	-	-	-	-	-	96%	100%	100%	100%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	60%	74%	81%	85%	91%
Terras da Estância	24%	28%	32%	36%	40%	53%	76%	90%	98%	100%
MaxHaus Santos	0%	0%	2%	6%	14%	20%	28%	36%	56%	69%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	-	-	80%	85%	98%	99%
Luar de Canaã	-	-	-	-	-	-	85%	87%	98%	99%
Dona Amélia	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	4%	6%
Descampado	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	-	-	95%	96%	98%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%

## Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Villa Bazzano	100%	100%	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%	100%	100%
Res. Campo Verde	83%	86%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	82%	83%
Luar de Lagarto	-	-	-	-	80%	87%	93%	97%	99%	98%
Way Pq. Das Nações	43%	44%	50%	72%	81%	87%	87%	78%	81%	80%
Luar de Estância	-	-	-	-	72%	73%	73%	79%	81%	87%
Luar de Camaçari	-	-	-	-	68%	68%	69%	72%	76%	83%
Luar do Campestre	-	-	-	-	-	-	70%	73%	77%	84%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	94%	97%	97%	97%	98%
Terras da Estância*	21%	24%	27%	34%	41%	49%	53%	62%	63%	68%
MaxHaus Santos	24%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	21%	23%	30%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	-	-	92%	92%	91%	91%
Luar de Canaã	-	-	-	-	-	-	32%	47%	72%	95%
Dona Amélia	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
Descampado	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	-	-	81%	83%	86%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%	0%

\*Histórico normalizado com o novo estoque. Vide comentário em Destaques e Eventos do Trimestre.



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

Ativo Imobiliário	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Villa Bazzano	615	836	602	563	645	522	522	504	496	502
Jardins da Serra	2.137	1.691	1.732	1.792	1.743	1.743	1.714	1.724	1.735	1.775
Res. Campo Verde	14.273	16.312	15.762	15.671	16.412	16.412	16.412	21.484	15.568	17.801
Way Pq. Das Nações	3.039	3.478	3.377	3.607	4.098	3.781	3.731	3.970	3.660	3.529
MaxHaus Santos	5.148	14.148	14.148	14.148	15.088	15.088	15.284	15.096	13.015	13.400
Terras da Estância	45.816	43.571	44.181	54.069	49.172	49.172	48.558	52.456	54.795	46.467
Dona Amélia	-	-	18.561	18.588	18.801	18.801	18.796	23.374	23.359	23.319
Damha Fit	-	-	-	48.029	48.641	48.641	48.641	68.980	68.980	67.704
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	12.041	12.041	12.031	14.920	14.920	14.990
Golden Boituva	-	-	-	-	20.186	20.186	20.186	13.556	13.656	13.656
Luares (6 projetos)	-	-	-	-	13.825	13.825	42.789	38.583	40.647	38.906
Descampado	-	-	-	-	-	45.407	45.407	28.976	28.976	28.976
Villa Ferrara	-	-	-	-	-	908	907	981	627	670
Villa Monreale	-	-	-	-	-	790	792	838	831	920
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	-	9.871	62.130	62.130	75.915
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	7.187	7.634	7.633

As tabelas dessa página mostram as estimativas de lucro/prejuízo e da taxa interna de retorno para cada ativo imobiliário, que se previa a cada trimestre com as melhores premissas disponíveis na época. São diversas premissas adotadas como: preço e velocidade de venda, custo e velocidade de obra, prazo de aprovação e tipologia do empreendimento, taxas de juros e índices de inflação de correção de parcelas, dentre outras.

## Evolução da Estimativa da Taxa Interna de Retorno (TIR) por Ativo

Ativo Imobiliário	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Villa Bazzano	20,8%	19,3%	19,1%	18,7%	19,2%	19,0%	19,6%	20,7%	20,3%	20,3%
Jardins da Serra	20,4%	17,5%	17,5%	17,6%	17,1%	17,1%	16,9%	16,7%	16,7%	16,8%
Res. Campo Verde	18,5%	18,4%	17,9%	17,6%	17,9%	17,9	17,9%	18,7%	18,9%	18,6%
Way Pq. Das Nações	21,4%	19,4%	20,6%	20,4%	20,4%	17,8%	16,1%	18,7%	16,1%	14,9%
MaxHaus Santos	15,5%	15,7%	16,0%	17,1%	18,4%	18,5%	19,7%	19,6%	16,0%	17,8%
Terras da Estância	18,6%	17,9%	17,8%	19,9%	17,9%	17,9%	17,4%	18,3%	18,5%	17,9%
Dona Amélia	-	-	25,8%	25,9%	26,5%	26,6%	27,1%	31,2%	31,2%	27,9%
Damha Fit	-	-	-	22,7%	23,7%	23,7%	23,9%	27,4%	27,4%	28,0%
Jardins de Tarsila	-	-	-	-	22,2%	22,5%	23,1%	26,3%	26,3%	26,7%
Golden Boituva	-	-	-	-	23,0%	22,7%	22,8%	31,6%	32,5%	30,7%
Luares (6 projetos)	-	-	-	-	21,1%	21,1%	22,2%	21,4%	21,7%	21,5%
Descampado	-	-	-	-	-	27,5%	28,2%	31,6%	31,6%	31,7%
Villa Ferrara	-	-	-	-	-	22,1%	22,1%	24,1%	24,3%	23,7%
Villa Monreale	-	-	-	-	-	23,4%	23,3%	24,4%	25,6%	27,0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	-	26,7%	26,2%	26,2%	25,4%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	-	-	28,3%	22,4%	22,4%

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



## Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

As tabelas abaixo mostram os fluxos dos ativos imobiliários consolidados realizados e estimados.

Fluxo Ativos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Villa di Capri	-0,89	0,46	0,31	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42
Vanguard	-0,84	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
MaxHaus Santos	-3,27	-1,08	0,00	0,00	-2,06	-10,21	-5,25	35,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,40
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	4,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,53
Jardins da Serra	-2,89	0,68	0,83	0,77	0,71	0,59	1,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,78
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	2,01	2,40	2,74	3,02	3,08	3,15	3,18	3,06	0,64	0,00	17,80
Jazigos Terra Santa	0,00	0,00	0,00	-5,04	6,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42
Villa Bazzano	0,00	0,00	0,00	-1,37	0,61	0,58	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	3,70	6,40	7,82	8,07	8,32	8,64	8,98	9,34	9,49	2,48	46,47
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,73	-7,23	4,87	11,14	15,08	5,55	0,00	0,00	0,00	0,00	23,32
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	7,87	1,98	4,10	6,48	5,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,66
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,80	-8,58	4,14	6,79	11,93	3,08	1,49	0,00	0,00	0,00	14,99
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,60	-11,45	8,17	18,80	20,12	1,57	0,00	0,00	0,00	0,00	28,98
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,26	-6,84	-11,20	-2,75	7,21	8,56	9,26	9,84	10,49	44,06	67,70
Luares (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,73	12,40	13,37	14,52	15,24	9,01	0,00	0,00	0,00	0,00	38,91
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,01	0,67	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,67
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,40	-0,58	-1,93	1,06	3,97	5,59	2,27	0,00	0,00	0,00	7,63
Nova Colorado S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	0,00	5,90	5,76	9,23	12,47	17,38	11,62	11,43	13,07	14,05	75,92
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15

Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	27,27	30,34	37,99	76,35	102,45	62,54	36,80	33,68	33,70	60,59	358,39
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-8,03	-34,68	-13,13	-2,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-246,23
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	35,30	65,02	51,12	79,10	102,45	62,54	36,80	33,68	33,70	60,59	604,62

Fluxo Fundo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Saldo Caixa - Inicial	0,00	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	8,19	3,65	5,72	47,37	118,17	151,96	161,31	167,66	173,92	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	27,27	30,34	37,99	76,35	102,45	62,54	36,80	33,68	33,70	60,59	358,39
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	0,15	0,84	-0,01	1,23	5,12	9,08	10,59	11,06	11,14	10,07	78,94
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-6,24	-7,89	-7,59	-7,11	-7,06	-7,15	-7,29	-7,20	-7,33	-12,40	-93,78
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,26
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-27,42	-27,84	-28,32	-28,82	-29,72	-30,68	-30,76	-31,20	-31,24	-232,19	-543,81
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	8,19	3,65	5,72	47,37	118,17	151,96	161,31	167,66	173,92	0,00	0,00

### 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**.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO **"FATORES DE RISCO"**. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

Estimativa p. Cota	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Fluxo (R\$ / Cota)	5,47	12,70	13,36	13,89	14,04	14,25	13,70	13,92	14,17	14,40	14,88	15,36	15,36	15,60	15,60	114,64	321,34



**MÉRITO**  
INVESTIMENTOS

+55 (11) 3386-2555

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

[contato@meritoinvestimentos.com](mailto:contato@meritoinvestimentos.com)

[www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)