

Mérito

Desenvolvimento
Imobiliário I FII

RELATÓRIO TRIMESTRAL
3º 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:

2.246.054

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 280.693.334,44

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 124,97

Número de Cotistas:

15.526

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:

MFI11

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.

- ✓ 20 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 12 concluídos
- ✓ 2 em obras
- ✓ 5 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



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

- ✓ 4 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 1,5 milhão de m² concluídos
- ✓ 485 mil m² 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.

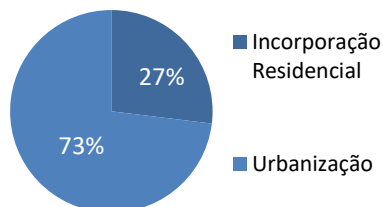
	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
out-18	1,14	1,18%	256%
nov-18	1,13	1,17%	279%
dez-18	1,13	1,17%	279%
jan-19	1,16	1,21%	260%
fev-19	1,15	1,20%	284%
mar-19	1,15	1,20%	299%
abr-19	1,15	1,20%	270%
mai-19	1,15	1,20%	258%
jun-19	1,12	1,16%	291%
jul-19	1,13	1,17%	241%
ago-19	1,08	1,12%	260%
set-19	1,06	1,09%	275%
2019	10,15	11,02%	270%
2018	10,48	11,13%	199%
2017	14,04	14,98%	173%
12m	13,55	15,00%	270%
36m	38,18	46,91%	193%
Início	80,09	122,88%	156%

¹ Distribuído por cota. ² A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. ³ Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

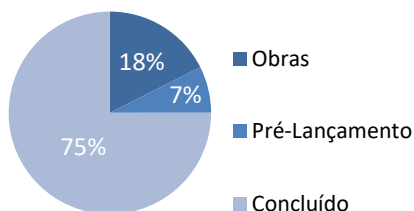


Portfólio MFII11

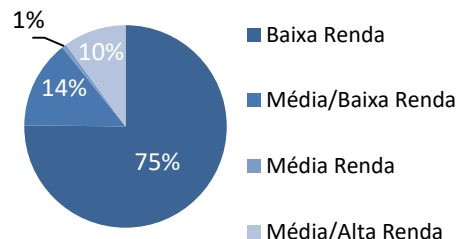
Classificação



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	0,1%
Urbanização	Jardins da Serra	Maracanaú - CE	Concluído	0,2%
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	Ubatuba - SP	Concluído	0,4%
Urbanização	Residencial Campo Verde	Iracemápolis - SP	Concluído	3,9%
Urbanização	Luar de Lagarto	Lagarto - SE	Concluído	2,1%
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	Santo André - SP	Concluído	1,5%
Urbanização	Luar de Estância	Estância - SE	Concluído	2,4%
Urbanização	Luar de Camaçari	Camaçari - BA	Concluído	4,0%
Urbanização	Luar do Campestre	Patos - PB	Concluído	3,5%
Urbanização	Terras da Estância	Paulínia - SP	Concluído	11,4%
Urbanização	Luar de Canaã	Caruarú - PE	Concluído	1,8%
Urbanização	Luar de Arapiraca II	Arapiraca - AL	Concluído	1,9%
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	Santos - SP	Obras	9,3%
Incorporação Residencial	Golden Boituva	Boituva - SP	Obras	7,0%
Urbanização	Dona Amélia	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,9%
Urbanização	Damha Fit	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,3%
Urbanização	Jardins de Tarsila	Campinas - SP	Pré-lançamento	1,2%
Urbanização	Descampado	Campinas - SP	Pré-lançamento	2,7%
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,9%
Urbanização	Nova Colorado S.A.	Região Nordeste	Concluídos ²	36,1%

¹ Mais informações dos Ativos Imobiliários podem ser encontrados em:

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

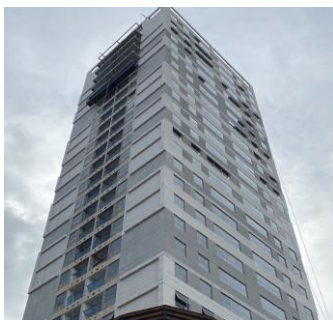
² A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. estão concluídos.

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** estão na reta final e a previsão é de se atingir a conclusão dentro do prazo previsto. Quanto às vendas, o trimestre foi bastante positivo, com um avanço de 13% em relação ao fechamento do trimestre anterior. A procura pelas unidades tem aumentado, assim como a quantidade de propostas que efetivamente se convertem em vendas.

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.



As vendas do empreendimento **Terras da Estância** seguem em ritmo semelhante aos observados em trimestres anteriores. A evolução geral apresentada segue em linha com as projeções realizadas. Para as unidades vendidas, o fluxo de recebimentos segue previsível e com baixos índices de inadimplência.

Os projetos arquitetônicos do empreendimento na Rua **Lauro de Freitas**, na Zona Leste de São Paulo, foram protocolados para aprovação na Prefeitura no trimestre passado. Estes projetos seguem em aprovação, e são realizados acompanhamentos periódicos para saber do andamento do processo.



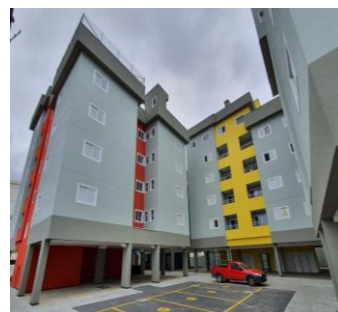


Destaques e Eventos do Trimestre



As vendas do **Residencial Campo Verde** apresentaram uma retomada significativa na segunda metade do último trimestre, após alguns períodos de poucas vendas. A carteira de recebíveis segue gerando um fluxo mensal constante e previsível.

O investimento no empreendimento **Villa Monreale** foi concluído neste trimestre, em setembro. A rentabilidade obtida ficou dentro do que era esperado no momento da decisão de investimento, com uma Taxa Interna de Retorno nominal de 27,7% a.a.



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. Com a primeira fase quase 100% vendida desde o lançamento, a previsão para o próximo trimestre é de começar a receber os recursos de financiamento da Caixa Econômica Federal.





Destaques e Eventos do Trimestre



O **Luar de Arapiraca II** está nos detalhes finais para a entrega do empreendimento. Com 10% dos lotes em estoque, a carteira de recebíveis segue saudável, com um volume de recebimentos mensais de acordo com as projeções do Fundo.

A carteira de recebíveis do empreendimento **Villa Ferrara** segue com índices baixos de inadimplência e gerando um fluxo previsível de recebimentos para o Fundo.



Com as obras concluídas, o **Luar de Lagarto** atingiu 100% das unidades vendidas e continua gerando um fluxo previsível de pagamentos mensais.

Com as obras concluídas, o **Luar de Estância** desacelerou nas vendas após uma arrancada no primeiro trimestre. No entanto, isto já ocorreu em trimestres anteriores e mesmo assim manteve-se uma tendência geral de crescimento no percentual de vendas. A expectativa é que esta tendência se mantenha.





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 projeto do empreendimento **Damha Fit** está em aprovação na Prefeitura de Uberaba, para posterior registro do loteamento em cartório.

O projeto do empreendimento **Dona Amélia**, em Campinas, já foi aprovado no GRAPROHAB. Atualmente, aguarda-se a aprovação final na Prefeitura local.





Destaques e Eventos do Trimestre



Assim como o Dona Amélia, o projeto do empreendimento **Jardins de Tarsila** já foi aprovado no GRAPROHAB e está em aprovação final na Prefeitura de Campinas.

As obras do **Luar de Camaçari** estão concluídas e houve, neste trimestre, uma queda na quantidade de novas vendas assim como observou-se para outros empreendimentos da região.



O empreendimento **Descampado** está em aprovação na Prefeitura de Campinas sob o processo do EHIS-COHAB. A matrícula do imóvel está sendo retificada em cartório.

Com as obras concluídas, o **Luar do Campestre** obteve um pequeno aumento nas vendas deste trimestre e segue gerando um fluxo previsível de pagamentos mensais.



Após uma arrancada além das projeções nas vendas, o **Luar de Canaã** passou por uma série de distratos neste trimestre. Isso ocorreu para disponibilizar lotes vendidos a clientes que não estavam cumprindo com seus pagamentos, reduzindo os níveis de inadimplência da carteira de recebíveis.



Evolução das Obras

Ativo Imobiliário	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
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%	100%	100%
Res. Campo Verde	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Lagarto	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Way Pq. Das Nações	84%	92%	98%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Estância	-	-	93%	95%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar de Camaçari	-	-	86%	90%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Luar do Campestre	-	-	-	-	96%	100%	100%	100%	100%	100%
Terras da Estância	32%	36%	40%	53%	76%	90%	98%	100%	100%	100%
MaxHaus Santos	2%	6%	14%	20%	28%	36%	56%	69%	76%	85%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	80%	85%	98%	99%	100%	100%
Luar de Canaã	-	-	-	-	85%	87%	98%	99%	100%	100%
Dona Amélia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	0%	0%	0%	0%	0%	4%	6%	10%	11%
Descampado	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	95%	96%	98%	98%	98%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%

Evolução das Vendas

Ativo Imobiliário	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
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%	100%	100%
Res. Campo Verde	88%	88%	88%	88%	88%	88%	82%	83%	82%	87%
Luar de Lagarto	-	-	80%	87%	93%	97%	99%	98%	99%	100%
Way Pq. Das Nações	50%	72%	81%	87%	87%	78%	81%	80%	81%	81%
Luar de Estância	-	-	72%	73%	73%	79%	81%	87%	87%	88%
Luar de Camaçari	-	-	68%	68%	69%	72%	76%	83%	84%	83%
Luar do Campestre	-	-	-	-	70%	73%	77%	84%	83%	86%
Terras da Estância	27%	34%	41%	49%	53%	62%	63%	68%	71%	73%
MaxHaus Santos	25%	25%	25%	25%	25%	21%	23%	30%	32%	45%
Luar de Arapiraca II	-	-	-	-	92%	92%	91%	91%	91%	90%
Luar de Canaã*	-	-	-	-	32%	47%	72%	95%	90%	76%
Dona Amélia	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Damha Fit	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Jardins de Tarsila	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Golden Boituva	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	30%	30%
Descampado	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	-	81%	83%	86%	86%	85%
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	0%



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

Ativo Imobiliário	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Villa Bazzano	602	563	645	522	522	504	496	502	520	522
Jardins da Serra	1.732	1.792	1.743	1.743	1.714	1.724	1.735	1.775	1.780	1.775
Res. Campo Verde	15.762	15.671	16.412	16.412	16.412	21.484	15.568	17.801	17.309	19.543
Way Pq. Das Nações	3.377	3.607	4.098	3.781	3.731	3.970	3.660	3.529	3.504	3.474
MaxHaus Santos	14.148	14.148	15.088	15.088	15.284	15.096	13.015	13.400	14.271	12.758
Terras da Estância	44.181	54.069	49.172	49.172	48.558	52.456	54.795	46.467	49.395	51.021
Dona Amélia	18.561	18.588	18.801	18.801	18.796	23.374	23.359	23.319	23.293	23.271
Damha Fit	-	48.029	48.641	48.641	48.641	68.980	68.980	67.704	67.637	67.637
Jardins de Tarsila	-	-	12.041	12.041	12.031	14.920	14.920	14.990	15.325	15.314
Golden Boituva	-	-	20.186	20.186	20.186	13.556	13.656	13.656	13.289	12.189
Luares (6 projetos)	-	-	13.825	13.825	42.789	38.583	40.647	38.906	39.803	41.467
Descampado	-	-	-	45.407	45.407	28.976	28.976	28.976	28.959	28.959
Villa Ferrara	-	-	-	908	907	981	627	670	661	604
Lauro de Freitas	-	-	-	-	-	7.187	7.634	7.633	7.714	7.666
Nova Colorado S.A.	-	-	-	-	9.871	62.130	62.130	75.915	75.915	75.915

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

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	-10,03	37,59	1,80	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,76
Way Pq. das Nações	-0,02	-0,94	-2,08	-2,16	-3,20	7,73	4,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,47
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	1,77
Campo Verde	0,00	-3,00	-1,50	-4,64	1,98	1,68	1,99	2,09	2,48	2,83	2,98	3,00	3,03	2,91	2,30	1,41	19,54
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	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52
Terras da Estância	0,00	0,00	0,00	-4,65	-15,04	-7,08	3,83	5,61	7,61	7,80	7,96	8,16	8,31	8,49	8,52	11,49	51,02
Dona Amélia	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,21	-0,16	-0,15	-5,71	-0,84	9,46	14,40	9,85	1,64	0,00	0,00	0,00	23,27
Golden Boituva	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,24	-6,55	5,78	14,65	0,42	1,70	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,19
Jardins de Tarsila	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,01	-0,05	-0,18	-5,01	-0,33	5,01	12,42	4,18	2,20	0,08	0,00	0,00	15,31
Descampado	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,03	-7,60	-0,02	-5,79	-0,04	14,33	21,61	6,50	0,00	0,00	0,00	0,00	28,96
Damha Fit Uberaba	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,68	0,00	-0,32	-6,84	-11,20	-2,75	7,21	8,56	9,26	9,84	10,49	44,06	67,64
Luares (6 Projetos)	0,00	0,00	0,00	0,00	-15,00	-21,35	10,13	11,65	12,63	13,80	14,65	14,96	0,00	0,00	0,00	0,00	41,47
Villa Ferrara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,18	1,39	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60
Villa Monreale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	3,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90
Lauro de Freitas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	-0,07	-0,30	-2,21	-0,31	1,78	4,70	5,51	0,91	0,00	0,00	7,67
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
Em fechamento 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	3,90	5,29	5,42	5,53	5,67	5,77	5,90	5,92	7,98	26,37
Em fechamento 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,02	-6,00	2,39	1,55	1,63	1,84	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	2,31
Em fechamento 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,35	0,00	-2,35	-2,12	-4,53	2,31	12,88	6,87	0,00	0,00	0,00	13,06
Em fechamento 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25,00	-1,50	0,00	0,00	0,00	0,99	0,41	0,42	0,44	0,45	2,17	3,38
Em fechamento 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3,37	-0,53	-1,86	-4,77	6,94	0,08	12,91	9,38	1,44	0,00	20,23
Mérito Realty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	-0,09	-0,11	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-2,19
Total Fluxo Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-13,76	57,41	18,70	58,62	114,27	96,99	67,29	49,13	41,96	80,94	428,23
Investimentos	-9,85	-5,01	-3,59	-20,09	-50,10	-98,99	-49,43	-26,77	-18,84	-12,60	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-0,24	-296,72
Recebimentos	1,93	2,21	1,14	3,54	10,56	24,93	35,67	84,18	37,54	71,23	114,51	97,23	67,53	49,37	42,20	81,18	724,95

O montante arrecadado com a 5ª emissão será alocado em novos projetos. Alguns desses projetos já estão em fase de fechamento e seus fluxos estimados estão na tabela acima.

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.



Fluxos Realizados e Estimados (R\$ milhões)

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	19,77	35,90	11,02	25,89	97,59	154,38	183,78	195,31	200,22	0,00
Fluxo dos Ativos	-7,93	-2,80	-2,45	-16,55	-39,55	-74,06	-13,76	57,41	18,70	58,62	114,27	96,99	67,29	49,13	41,96	80,94	428,23
Receitas do Fundo	0,35	0,41	0,20	0,67	7,89	10,14	1,70	0,98	0,53	0,49	2,43	6,13	8,67	9,40	10,23	9,74	69,96
Despesas do Fundo	-0,43	-0,44	-0,49	-1,41	-4,56	-9,19	-7,95	-10,19	-11,43	-10,93	-10,56	-10,70	-10,83	-10,71	-10,94	-13,13	-123,89
Integralização Cotas	12,27	2,73	3,40	21,76	86,33	73,77	53,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253,76
Fluxo aos Cotistas	-0,51	-1,67	-2,30	-4,27	-9,68	-27,20	-28,17	-32,08	-32,68	-33,31	-34,44	-35,64	-35,74	-36,29	-36,34	-277,76	-628,06
Saldo Caixa - Final	3,75	1,99	0,34	0,54	40,98	14,44	19,77	35,90	11,02	25,89	97,59	154,38	183,78	195,31	200,22	0,00	0,00

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	13,30	12,84	13,09	13,32	13,80	14,28	14,28	14,52	14,52	109,78	307,44

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.



MÉRITO
INVESTIMENTOS

+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