



Mérito

Desenvolvimento
Imobiliário I FII

MÉRITO
INVESTIMENTOS

Janeiro | 2019

Mérito Desenvolvimento
Imobiliário I FII

INFORME MENSAL

Destaques do Gestor para o mês

Início do Fundo:
Mar.2013

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:
2.002.613

Patrimônio Líquido (PL):
R\$ 200.897.937,08

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 100,32

Número de Cotistas:
8.562

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

No mês de Janeiro houveram novos aportes para as obras dos empreendimentos Maxhaus Santos e Golden Boituva, que estão com obras aceleradas.

Além disso, Devido à conversão da estrutura de SCP para SPE, o fundo aumentou sua participação em mais lotes do empreendimento Terras da Estância.

Rentabilidade

No mês de janeiro foram distribuídos R\$ 1,16 por cota.

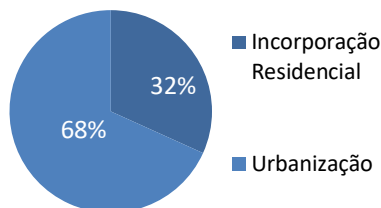
	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI Líquido de IR ³
fev-18	1,18	1,18%	297%
mar-18	1,18	1,18%	260%
abr-18	1,18	1,18%	267%
mai-18	1,18	1,18%	267%
jun-18	1,18	1,18%	267%
jul-18	0,00	0,00%	0%
ago-18	0,00	0,00%	0%
set-18	0,00	0,00%	0%
out-18	1,14	1,18%	268%
nov-18	1,13	1,17%	266%
dez-18	1,13	1,17%	279%
jan-19	1,16	1,21%	260%
2018	10,48	11,13%	199%
2017	14,04	14,98%	173%
2016	13,89	14,81%	124%
Início	69,94	100,74%	147%

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%.

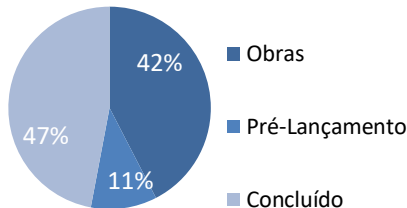


Portfólio MFII11

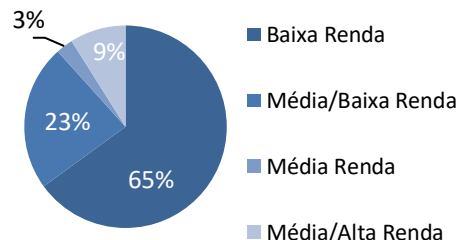
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



Composição da Carteira: Empreendimentos

Classificação	Empreendimento	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	0,26%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	14% a 17% + IGPM
Urbanização	Jardins da Serra	0,46%	Maracanaú - CE	Concluído	100%	100%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	0,57%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	14% a 17% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	6,08%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	82%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	3,18%	Lagarto - SE	Concluído	100%	99%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	3,26%	Santo André - SP	Concluído	100%	81%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	3,68%	Estância - SE	Concluído	100%	81%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	5,99%	Camaçari - BA	Concluído	100%	76%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	5,30%	Patos - PB	Concluído	100%	77%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	17,31%	Paulínia - SP	Obras	98%	77%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	2,65%	Caruarú - PE	Obras	98%	72%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	2,78%	Arapiraca - AL	Obras	98%	91%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	13,17%	Região Nordeste	Concluídos ³	96%	83%	20% a 30%
Incorporação Residencial	Villa Monreale	1,58%	Ubatuba - SP	Obras	85%	97%	16% a 20% + IGPM
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	7,98%	Santos - SP	Obras	56%	23%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	5,55%	Boituva - SP	Obras	4%	0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	2,68%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,29%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,47%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	3,80%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	1,17%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 25% + INCC-M

¹Informações do 4º Trimestre de 2018. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes. ³ A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. estão concluídos.

Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. A Mérito Investimentos não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro valor mobiliário. As informações contidas aqui têm caráter meramente informativo e não podem ser distribuídas, reproduzidas ou copiadas sem a sua expressa concordância. Estas informações não constituem e nem devem ser consideradas como: solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas do fundo.

