



Mérito

Desenvolvimento
Imobiliário I FII**MÉRITO**
INVESTIMENTOS

Novembro | 2019

Mérito Desenvolvimento
Imobiliário I FII

INFORME MENSAL

Destaques do Gestor para o mês

Início do Fundo:
Mar.2013Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminadoCotas Emitidas:
2.371.227Patrimônio Líquido (PL):
R\$ 287.140.326,60Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 121,09Número de Cotistas:
18.035Taxa de Administração:
2,0% a.a. sobre PL a
mercadoTaxa de Performance:
20% sobre o que exceder o
CDIGestor:
Mérito InvestimentosAdministrador:
Planner Corretora de
ValoresTicker na B3:
MFII11Público Alvo:
Investidores em GeralClassificação:
DesenvolvimentoTipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

No mês de novembro, o fundo adquiriu participação em dois novos empreendimentos. O loteamento Luar de Rio largo, em Rio Largo-AL, com setecentos lotes. E um empreendimento residencial de cinco torres na cidade de Recife denominado Luar do Parque. Os dois empreendimentos estão em fase de lançamento.

Rentabilidade

No mês de novembro foram distribuídos R\$ 1,00 por cota.

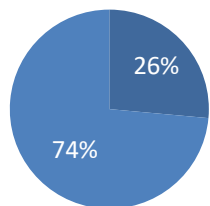
| | Rendimento (R\$/cota) ¹ | Rentabilidade ² | % CDI Líquido de IR ³ |
|---------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| dez-18 | 1,13 | 1,17% | 279% |
| jan-19 | 1,16 | 1,21% | 260% |
| fev-19 | 1,15 | 1,20% | 284% |
| mar-19 | 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% |
| out-19 | 1,01 | 1,04% | 253% |
| nov-19 | 1,00 | 1,02% | 316% |
| 2019 | 12,16 | 13,31% | 271% |
| 2018 | 10,48 | 11,13% | 199% |
| 2017 | 14,04 | 14,98% | 173% |
| 12m | 13,29 | 14,66% | 272% |
| 36m | 37,85 | 46,50% | 202% |

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%.



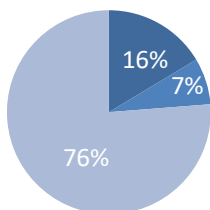
Portfólio MFII11

Classificação



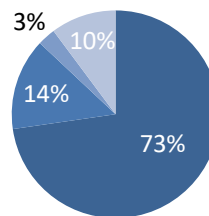
- Incorporação Residencial
- Urbanização

Fases do desenvolvimento



- Obras
- Pré-Lançamento
- Concluído

Por Renda



- Baixa Renda
- Média/Baixa Renda
- Média Renda
- Média/Alta 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 | 0,13% | Ubatuba - SP | Concluído | 100,00% | 100,00% | 14% a 17% + IGPM |
| Urbanização | Jardins da Serra | 0,16% | Maracanaú - CE | Concluído | 100,00% | 100,00% | 4% a 6% + CDI |
| Incorporação Residencial | Villa Ferrara | 0,41% | Ubatuba - SP | Concluído | 100,00% | 100,00% | 14% a 17% + IGPM |
| Urbanização | Residencial Campo Verde | 3,93% | Iracemápolis - SP | Concluído | 100,00% | 87,00% | 12% a 16% + IGPM |
| Urbanização | Luar de Lagarto | 2,12% | Lagarto - SE | Concluído | 100,00% | 100,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações | 1,48% | Santo André - SP | Concluído | 100,00% | 81,00% | 20% a 30% + INCC-M |
| Urbanização | Luar de Estância | 2,45% | Estância - SE | Concluído | 100,00% | 88,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar de Camaçari | 4,04% | Camaçari - BA | Concluído | 100,00% | 83,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar do Campestre | 3,56% | Patos - PB | Concluído | 100,00% | 86,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Terras da Estância | 11,50% | Paulínia - SP | Concluído | 100,00% | 73,00% | 12% a 15% + IGPM |
| Urbanização | Luar de Canaã | 1,78% | Caruarú - PE | Concluído | 100,00% | 76,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar de Arapiraca II | 1,92% | Arapiraca - AL | Concluído | 100,00% | 90,00% | 14% a 18% + IPCA |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | 9,35% | Santos - SP | Obras | 85,00% | 45,00% | 5% a 15% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Golden Boituva | 5,67% | Boituva - SP | Obras | 11,00% | 30,00% | 20% a 30% + IGPM |
| Urbanização | Dona Amélia | 1,90% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0,00% | 0,00% | 20% a 30% + INCC-M |
| Urbanização | Damha Fit | 0,25% | Uberaba - MG | Pré-lançamento | 0,00% | 0,00% | 20% a 30% + IGPM |
| Urbanização | Jardins de Tarsila | 1,16% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0,00% | 0,00% | 20% a 30% + IGPM |
| Urbanização | Descampado | 2,63% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0,00% | 0,00% | 20% a 30% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Lauro de Freitas | 0,83% | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 0,00% | 0,00% | 20% a 25% + INCC-M |
| Urbanização | Nova Colorado S.A. | 36,50% | Região Nordeste | Concluídos ³ | 98,00% | 85,00% | 20% a 30% |

¹ Informações do 3º Trimestre de 2019. 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.

