



Mérito

**Desenvolvimento
Imobiliário I FII****MÉRITO**
INVESTIMENTOS

Dezembro | 2019

**Mérito Desenvolvimento
Imobiliário I FII**

INFORME MENSAL

Destaques do Gestor para o mês

Início do Fundo:
Mar.2013Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminadoCotas Emitidas:
2.449.243Patrimônio Líquido (PL):
R\$ 296.487.026,07Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 121,05Número de Cotistas:
19.154Taxa de Administração:
**2,0% a.a. sobre PL a
mercado**Taxa de Performance:
**20% sobre o que exceder o
CDI**Gestor:
Mérito InvestimentosAdministrador:
**Planner Corretora de
Valores**Ticker na B3:
MFII11Público Alvo:
Investidores em GeralClassificação:
DesenvolvimentoTipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

No mês de dezembro, as obras do empreendimento Maxhaus Santos se aproximam do fim, com previsão para o primeiro semestre de 2020. Os empreendimentos Villa Ferrara e Villa Bazzano seguem com fluxos de recebíveis previsíveis e estão próximos de quitarem o seus saldos com o fundo.

Rentabilidade

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

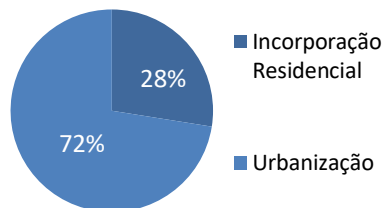
	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
jan-19	1,16	1,21%	260%
fev-19	1,15	1,20%	284%
mar-19	1,15	1,20%	299%
abr-19	1,15	1,20%	270%
mai-19	1,15	1,20%	258%
jun-19	1,12	1,16%	291%
jul-19	1,13	1,17%	241%
ago-19	1,08	1,12%	260%
set-19	1,06	1,09%	275%
out-19	1,01	1,04%	253%
nov-19	1,00	1,02%	316%
dez-19	1,00	1,02%	318%
2019	13,16	14,46%	274%
2018	10,48	11,13%	199%
2017	14,04	14,98%	173%
12m	13,16	14,49%	275%
36m	37,68	46,29%	208%
Início	83,10	129,82%	159%

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%.

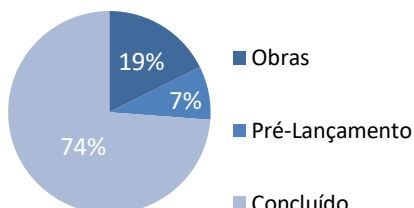


Portfólio MFII11

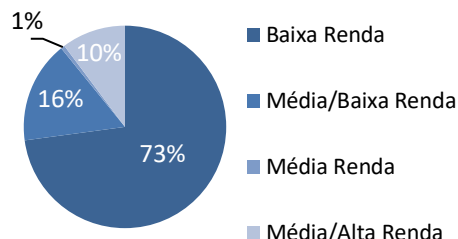
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



Composição da Carteira: Empreendimentos

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Villa Bazzano	0,1%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	14% a 17% + IGPM
Urbanização	Jardins da Serra	0,1%	Maracanaú - CE	Concluído	100,00%	100,00%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Villa Ferrara	0,3%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	14% a 17% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,7%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	2,0%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	100,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,4%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	81,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,3%	Estância - SE	Concluído	100,00%	87,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,9%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,4%	Patos - PB	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	12,7%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	75,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,7%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	75,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,9%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	90,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,7%	Santos - SP	Obras	93,00%	51,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,0%	Boituva - SP	Obras	12,00%	30,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,8%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,3%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,5%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,8%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Urbanização	Luar de Rio Largo	0,3%	Rio Largo - AL	Obras	9,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,2%	Recife - PE	Obras	3,00%	12,00%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Nova Colorado S.A.	36,3%	Região Nordeste	Concluídos ²	98,00%	86,00%	20% a 30%

¹Informações do 4º 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.

