



## INFORME MENSAL

### Características

Objetivo do Fundo:

**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.**

Início do Fundo:

**Mar.2013**

Vencimento do Fundo:

**Prazo indeterminado**

Cotas Emitidas:

**2.502.613**

Patrimônio Líquido (PL):

**R\$ 290.271.878,11**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 115,99**

Número de Cotistas:

**23.161**

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**

### Comentários do gestor

Em agosto de 2020, em contraste com o **Ibovespa** (-3,44%) o **IFIX** teve valorização de 1,79% puxado principalmente pelo segmento de shoppings e varejo que obtiveram a maior valorização do mês (4,83%), resultado direto dos processos de reabertura e dados positivos da retomada da economia.

Nesse mês o Copom pode ter realizado sua última redução da **taxa Selic** do atual ciclo de cortes, estabelecendo a taxa básica de juros do Brasil em 2,00% o que deve ajudar a fomentar o mercado de crédito imobiliário.

No período, o **IGP-M** teve nova alta de 2,74% contra avanço de 2,23% em julho, o que já resulta em valorização do índice de 13,02% nos últimos 12 meses contra 2,28% do **IPCA** no mesmo período.

Cabe ressaltar que os contratos de vendas dos projetos já **concluídos** pelo fundo, que representam **71%** da carteira, são corrigidos mensalmente pelo **IGP-M**. Já os projetos **em obras**, **19%** do total, são indexados pelo **INCC-M** que apresentou variação positiva de 0,82% no mês e 4,44% nos últimos 12 meses.

Dados divulgados pela Secovi-SP (Sindicato de habitação) nesse mês mostraram recuperação nas vendas de unidades residenciais novas na cidade de São Paulo, que totalizaram 4.341 unidades no mês de julho, crescimento de 45,5% contra junho e 21,1% contra o mesmo mês do ano passado.

Em agosto, também foi lançado pelo governo federal o programa habitacional **Casa Verde e Amarela**, novo nome do Minha casa, Minha Vida. Destinado ao público de baixa renda, o programa trará maiores benefícios para as populações do Norte e Nordeste que terão redução de até 0,5% nos juros anuais do programa, com isso, as taxas mínimas para essas regiões passam a ser de 4,25% a.a. para cotistas do FGTS e 4,50% a.a. para os que não são. O programa ainda terá de ser aprovado pela Câmara e pelo Senado.

O lançamento do programa reforça que o governo deve manter o apoio ao setor habitacional de baixa renda mesmo diante de um cenário fiscal mais frágil, o que deverá ser positivo para o fundo, uma vez que **88%** da carteira do fundo é voltada para o mercado de baixa e baixa/média renda, com destaque para a loteadora **Nova Colorado** que atua exclusivamente na região Nordeste e pode se beneficiar de um mercado imobiliário mais aquecido na região.

Em agosto o fundo distribuiu **R\$ 0,98** por cota, o que resultou em **730%** do CDI líquido de IR.



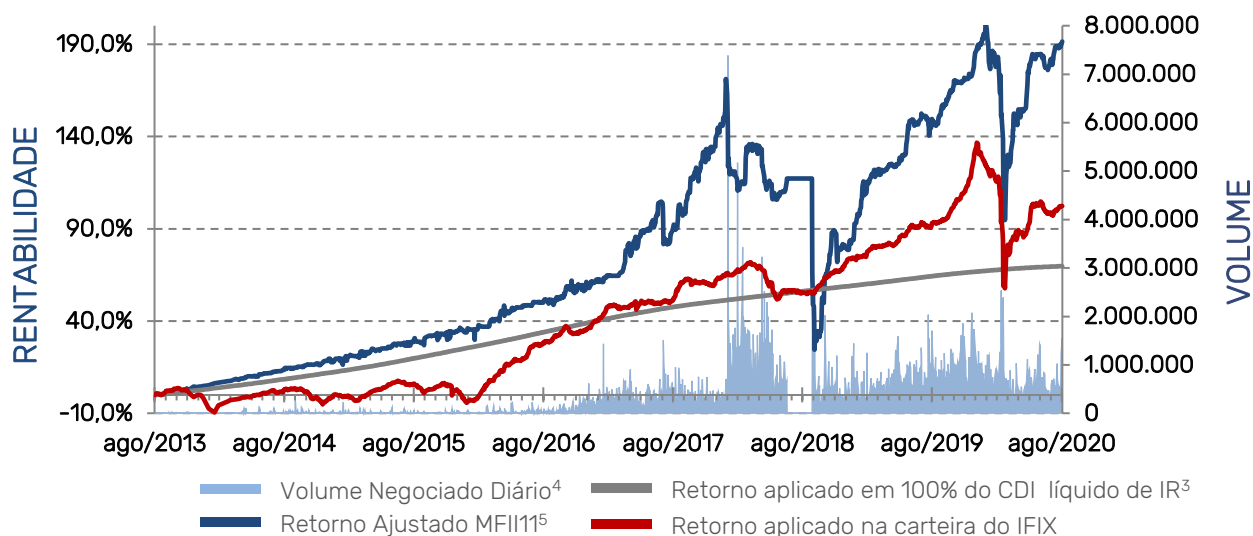
## Rentabilidade

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

	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	2020	2019	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,06	1,01	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,95	0,96	<b>0,98</b>	7,98	13,16	12,05	36,30	91,08
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,09%	1,04%	1,02%	1,02%	1,02%	1,04%	1,05%	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	<b>1,00%</b>	8,41%	14,49%	13,00%	44,49%	149,14%
% CDI líquido de IR <sup>3</sup>	275%	253%	316%	318%	317%	412%	361%	431%	510%	533%	589%	<b>730%</b>	454%	275%	379%	262%	168%

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

## Retorno e volume negociado



<sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. <sup>4</sup> Negociado na B3. <sup>5</sup> Corrigido pelas distribuições de rendimentos.

## Portfólio MFI11

- ✓ 22 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 4 em obras
- ✓ 6 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



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

- ✓ 4 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m<sup>2</sup>\* concluídos
- ✓ 840 mil m<sup>2</sup>\* serão entregues em diferentes estados do Brasil

**70,5% vendido\***

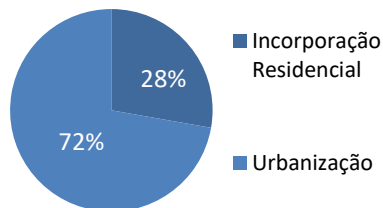
**83% das obras concluídas\***

\*Informações do 2º Trimestre de 2020

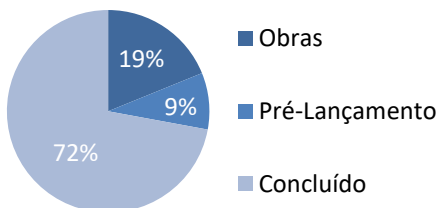
\*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo



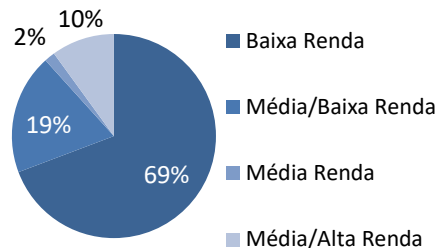
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras <sup>1</sup>	% Vendas <sup>1</sup>	Retorno Alvo (a.a.) <sup>2</sup>
Urbanização	Jardins da Serra	0,0%	Maracanaú - CE	Concluído	100,0%	100,0%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,4%	Ubatuba - SP	Concluído	100,0%	100,0%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,6%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,0%	84,0%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	1,7%	Lagarto - SE	Concluído	100,0%	99,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,1%	Santo André - SP	Concluído	100,0%	82,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,0%	Estância - SE	Concluído	100,0%	84,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,4%	Camaçari - BA	Concluído	100,0%	86,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,0%	Patos - PB	Concluído	100,0%	85,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	16,4%	Paulínia - SP	Concluído	100,0%	76,0%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,5%	Caruarú - PE	Concluído	100,0%	66,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,7%	Arapiraca - AL	Concluído	100,0%	85,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,8%	Santos - SP	Obras	100,0%	57,0%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	5,0%	Boituva - SP	Obras	19,0%	42,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,9%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,3%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,3%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,5%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,8%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 25% + INCC-M
Urbanização	Luar de Rio Largo	2,5%	Rio Largo - AL	Obras	20,0%	98,0%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,2%	Recife - PE	Obras	3,0%	17,0%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Nova Colorado S.A.	34,0%	Região Nordeste	Concluídos <sup>3</sup>	98,0%	85,0%	20% a 30%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	2,1%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	25% a 30%

<sup>1</sup> Informações do 2º Trimestre de 2020. <sup>2</sup> Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes. <sup>3</sup> 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. Estas informações não constituem e nem devem ser consideradas como: solicitação, oferta ou recomendação para compra ou venda de cotas do fundo.

