



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\$ 298.472.941,70

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 119,26

Número de Cotistas:

19.872

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 janeiro de 2020, o fundo converteu os investimentos nos empreendimentos **Villa Bazzano** e **Villa Ferrara** em participação no capital social na **Mirfade Litoral Construtora Ltda**, sociedade desenvolvedora dos dois empreendimentos. O fundo também aportou um valor adicional, aumentando a sua participação nos recebíveis dos dois empreendimentos, e terá direito também a recebíveis do empreendimento **Villa Monreale**, que fez parte da carteira do fundo até outubro de 2019, quando teve o seu saldo quitado. Os 3 empreendimentos sempre demonstraram fluxos previsíveis de recebíveis, com taxas de inadimplência baixas e controladas, o que sempre os mantiveram em linha com a taxa de retorno exigida pela fundo. Diante disso, o fundo viu como uma grande oportunidade o investimento.

Os três empreendimentos estão com 100% de suas unidades vendidas e com obras concluídas e se localizam na cidade de Ubatuba, litoral do estado de São Paulo. Abaixo se encontram maiores informações sobre a construtora e os projetos.

Mirfade Construtora Ltda: Empresa fundada em 2005 sediada em São José dos Campos – SP, nasceu com o objetivo de ser o braço de infraestrutura e suporte aos sócios da MSN empreendimentos e Participações – usuais e experientes investidores no mercado imobiliário. A empresa já entregou 13 projetos entre edificações e loteamentos em cidades como Taubaté, São José dos Campos e Ubatuba e possui novos projetos em fase de lançamento.

Villa Bazzano: Entregue em 2015 é constituído de 36 apartamentos distribuídos em 2 blocos com 5 pavimentos cada.

Villa Ferrara: Entregue em 2017 é constituído de 18 apartamentos distribuídos em 2 blocos com 5 pavimentos cada.

Villa Monreale: Entregue em 2019 é constituído de 88 apartamentos distribuídos em 5 blocos com 5 pavimentos cada.

Villa Bazzano



Rua João Ramalho, nº 21 –
Itaguá – Ubatuba – SP

Villa Ferrara



Rua Machado de Assis, nº
450 – Itaguá – Ubatuba –
SP

Villa Monreale



Rua Raimundo Correa 339 –
Itaguá – Ubatuba – SP



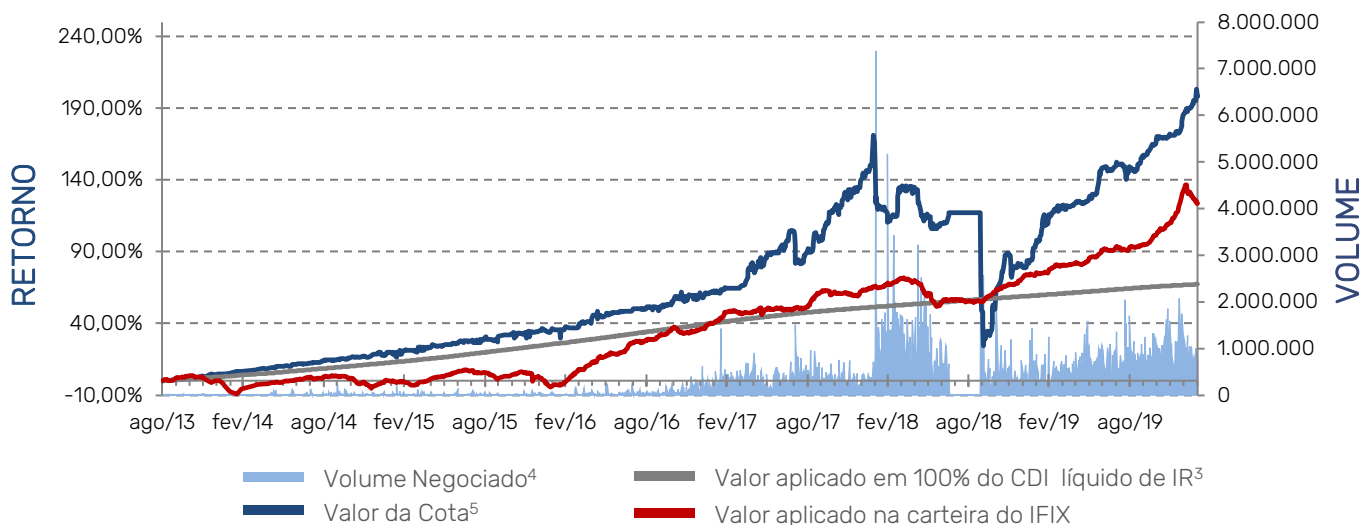
Rentabilidade

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

	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	2020	2019	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,15	1,15	1,15	1,15	1,12	1,13	1,08	1,06	1,01	1	1	1	1	13,16	13	37,51	84,1
Rentabilidade ²	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,16%	1,17%	1,12%	1,09%	1,04%	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	14,46%	14,28%	46,07%	132,16%
% CDI líquido de IR ³	284%	299%	270%	258%	291%	241%	260%	275%	253%	316%	318%	317%	317%	274%	279%	214%	160%

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%.

Valor da cota e volume negociado



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

Portfólio MFI11

- ✓ 21 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 4 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
- ✓ 675 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

70,5% das unidades vendidas*

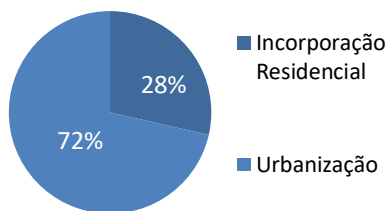
84% das obras concluídas*

*Informações do 4º Trimestre de 2019

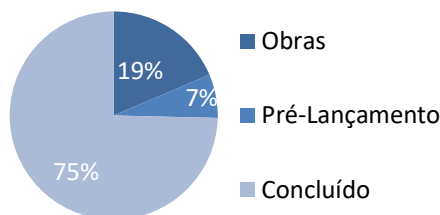
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo



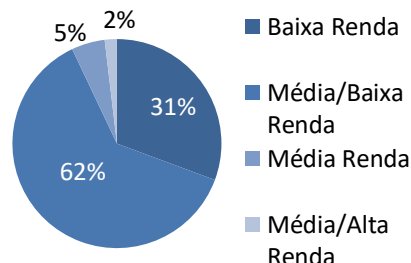
Classificação por produto



Classificação por fases do desenvolvimento



Classificação por Renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Urbanização	Jardins da Serra	0,11%	Maracanaú - CE	Concluído	100,00%	100,00%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	2,20%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,72%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	1,89%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	100,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,21%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	81,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,16%	Estância - SE	Concluído	100,00%	87,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,66%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,20%	Patos - PB	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	17,12%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	75,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,60%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	75,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,73%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	90,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,26%	Santos - SP	Obras	93,00%	51,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,03%	Boituva - SP	Obras	12,00%	30,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,83%	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	1,23%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,49%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,79%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Urbanização	Luar de Rio Largo	0,54%	Rio Largo - AL	Obras	9,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,20%	Recife - PE	Obras	3,00%	12,00%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Nova Colorado S.A.	32,86%	Região Nordeste	Concluídos ³	98,00%	86,00%	20% a 30%

¹Informações do 4º Trimestre de 2019. ²Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes. ³A 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.