



INFORME MENSAL

Características

Comentários do gestor

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\$ 294.199.051,09

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 117,56

Número de Cotistas:

20.231

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:

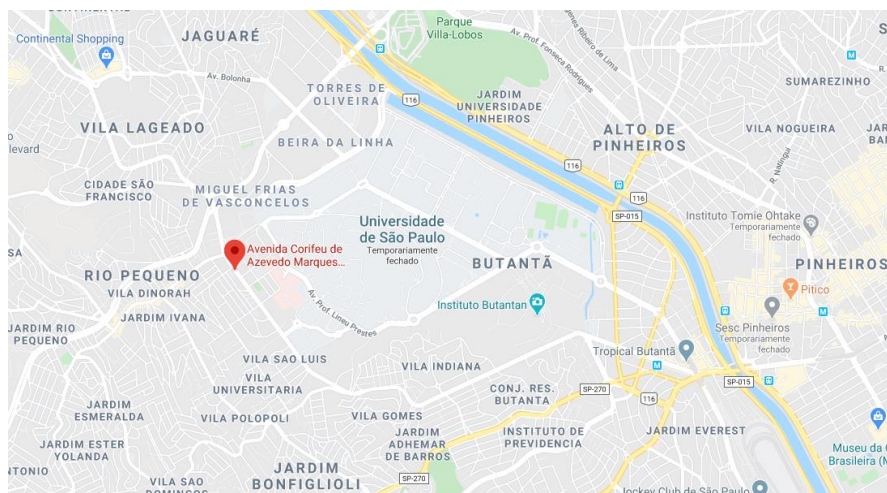
FII Híbrido Gestão Ativa

Em fevereiro de 2020, o fundo adquiriu um terreno de 4.583 m² na Avenida Corifeu de Azevedo Marques no bairro Butantã, município de São Paulo/SP. O fundo pagou a primeira parcela de R\$ 1.500.000,00 este mês e pagará mais R\$ 1.500.000,00 em uma parcela futura, além de um percentual da área vendável do empreendimento a ser desenvolvido no local.

O estudo de implantação realizado no terreno prevê potencial para construção de um empreendimento residencial multifamiliar vertical com fachada ativa, com duas torres de 11 pavimentos cada, correspondendo a um total de 276 unidades residenciais, 8 lojas e 72 unidades não residenciais. Estimando-se assim um VGV de R\$ 74.120.000,00.

O fundo participará ativamente da construção, administração e comercialização do empreendimento, que será voltado para o público de baixa renda.

O fundo enxergou um grande potencial de retorno, em linha com o retorno exigido pelo fundo, por se tratar de uma área de bom tamanho em excelente localização, próximo a USP, ao parque Villa-Lobos e a bairros empresariais como Vila Olímpia e Itaim Bibi, além de se tratar de um bairro em desenvolvimento.





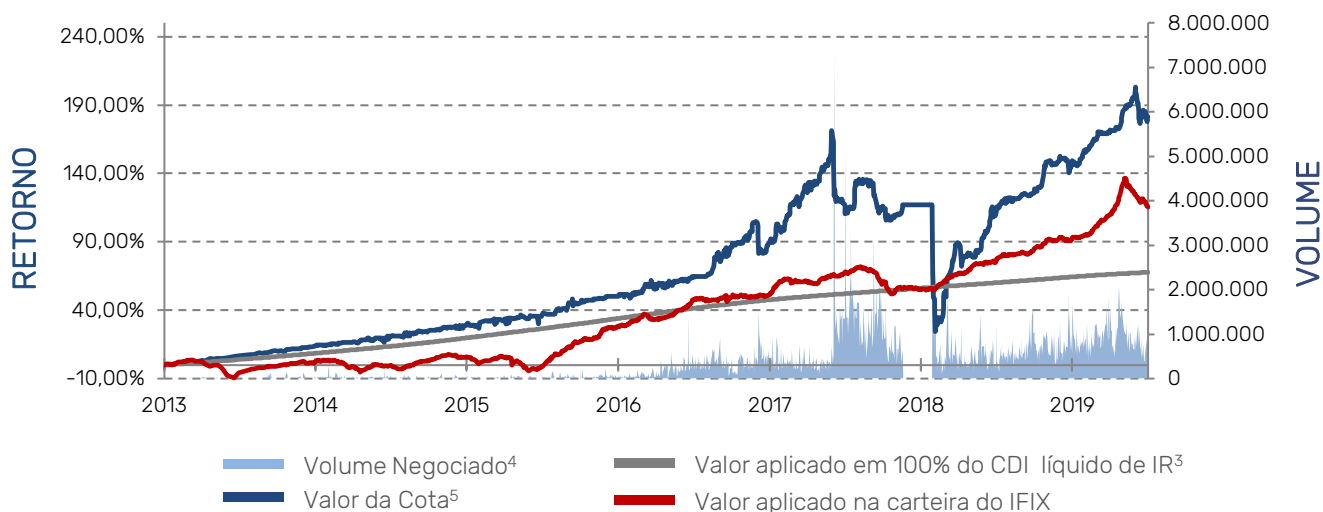
Rentabilidade

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

	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	2020	2019	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,15	1,15	1,15	1,12	1,13	1,08	1,06	1,01	1	1	1	1,02	2,02	13,16	12,87	37,36	85,12
Rentabilidade ²	1,20%	1,20%	1,20%	1,16%	1,17%	1,12%	1,09%	1,04%	1,02%	1,02%	1,02%	1,04%	2,07%	14,46%	14,10%	45,87%	134,57%
% CDI líquido de IR ³	299%	270%	258%	291%	241%	260%	275%	253%	316%	318%	317%	412%	359%	274%	286%	220%	161%

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

- ✓ 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 1,5 milhão de m²* concluídos
- ✓ 675 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

68,5% das unidades vendidas*

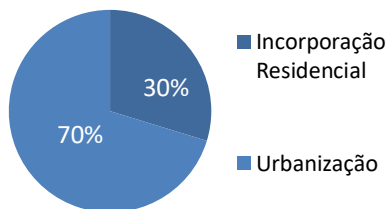
82% das obras concluídas*

*Informações do 4º Trimestre de 2019

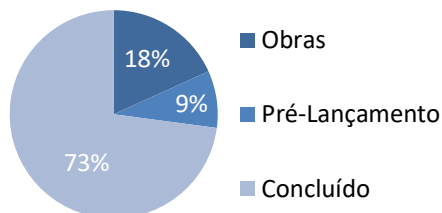
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo



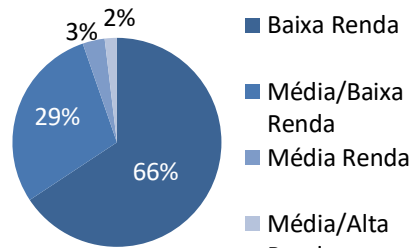
Classificação por produto



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	2,15%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,68%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	1,87%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	100,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,23%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	81,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,10%	Estância - SE	Concluído	100,00%	87,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,64%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,17%	Patos - PB	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	16,99%	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	1,74%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	90,00%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,19%	Santos - SP	Obras	93,00%	51,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,07%	Boituva - SP	Obras	12,00%	30,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,86%	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	1,22%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,54%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,80%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Urbanização	Luar de Rio Largo	0,53%	Rio Largo - AL	Obras	9,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,19%	Recife - PE	Obras	3,00%	12,00%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Nova Colorado S.A.	32,62%	Região Nordeste	Concluídos ³	98,00%	86,00%	20% a 30%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	2,08%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% 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.

