



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\$ 290.469.512,26

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 116,07

Número de Cotistas:

20.373

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 março de 2020, o principal assunto do mês foi o **covid-19**, que se disseminou pelo mundo e causou pânico no mercado financeiro internacional e nacional. Os anúncios de lockdowns, entre outras medidas de contenção do vírus, em vários países do mundo causou um intenso movimento de aversão a risco por parte dos investidores, o que fez que os principais índices acionários do mundo despencassem, assim como o IFIX e o MFII.

Entretanto, esse cenário deve ter um baixo impacto na distribuição de rendimentos do fundo no curto prazo, uma vez que a distribuição de rendimentos do fundo acontece conforme a tabela abaixo:

Resultados de:	Apurados em:	Pagos em três parcelas:
out/19, nov/19 e dez/19	jan/20	fev/20, mar/20 e abr/20
jan/20, fev/20 e mar/20	abr/20	mai/20, jun/20 e jul/20

A longo prazo, é certo que haverá impactos negativos na economia global, não só no mercado imobiliário, mas em todos os outros setores da economia. No Fundo, é provável que haja impactos negativos provenientes de fatores diretamente associados a empreendimentos imobiliários, como velocidade de novas vendas, número de distratos, índice de inadimplência, velocidade de aprovação de novos projetos, entre outras variáveis intrínsecas ao setor imobiliário.

Em função da elevada qualidade dos ativos em carteira do Fundo, e das sólidas parcerias construídas ao longo dos anos, podemos mitigar uma parcela dos efeitos negativos trazidos pela pandemia.

Cabe ressaltar também que os projetos ponderados pela participação no patrimônio do fundo possuem mais de 70% das obras concluídas e 70% das unidades vendidas.

O Fundo segue com uma posição de caixa confortável proporcionada por sua estratégia de alocação em ativos de diferentes estágios de desenvolvimento. As obras seguem em andamento e continuam dentro do cronograma previsto.



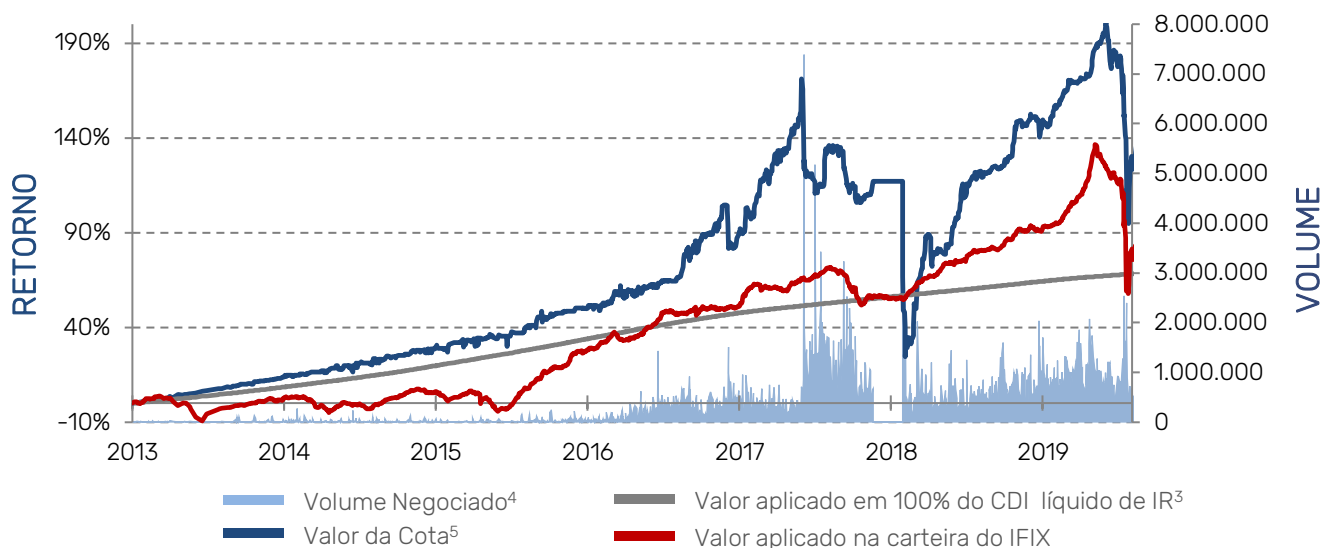
Rentabilidade

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

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	2020	2019	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,15	1,15	1,12	1,13	1,08	1,06	1,01	1	1	1	1,02	1,03	3,05	13,16	12,75	37,22	86,15
Rentabilidade ²	1,20%	1,20%	1,16%	1,17%	1,12%	1,09%	1,04%	1,02%	1,02%	1,02%	1,04%	1,05%	3,13%	14,46%	13,93%	45,70%	137,03%
% CDI líquido de IR ³	270%	258%	291%	241%	260%	275%	253%	316%	318%	317%	412%	361%	360%	274%	289%	227%	162%

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 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 840 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

70% das unidades vendidas*

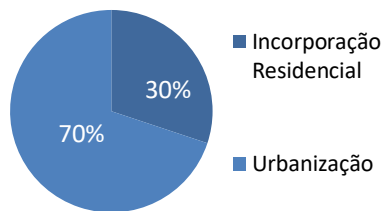
82,5% das obras concluídas*

*Informações do 1º Trimestre de 2020

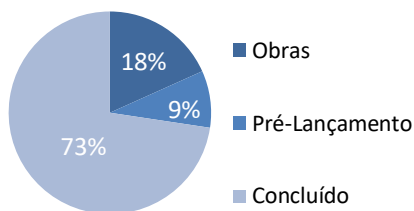
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo



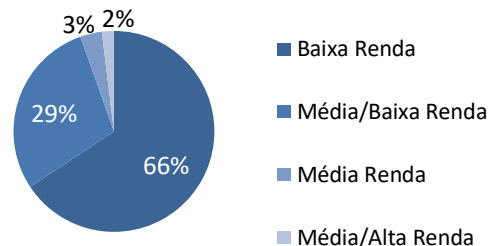
Classificação



Fases do desenvolvimento



Por Renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Urbanização	Jardins da Serra	0,1%	Maracanaú - CE	Concluído	100,0%	100,0%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	2,2%	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	1,8%	Lagarto - SE	Concluído	100,0%	100,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,2%	Santo André - SP	Concluído	100,0%	81,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,1%	Estância - SE	Concluído	100,0%	86,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,6%	Camaçari - BA	Concluído	100,0%	87,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,1%	Patos - PB	Concluído	100,0%	79,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	16,6%	Paulínia - SP	Concluído	100,0%	76,0%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,6%	Caruarú - PE	Concluído	100,0%	71,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,7%	Arapiraca - AL	Concluído	100,0%	87,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,0%	Santos - SP	Obras	99,0%	55,0%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,0%	Boituva - SP	Obras	15,0%	34,0%	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	0,2%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,6%	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	0,5%	Rio Largo - AL	Obras	30,0%	97,0%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,2%	Recife - PE	Obras	3,0%	18,0%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Nova Colorado S.A.	31,8%	Região Nordeste	Concluídos ³	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%

¹Informações do 1º Trimestre de 2020. 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.