



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\$ 287.093.222,82

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 114,72

Número de Cotistas:

20.854

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 abril de 2020, os mercados foram marcados pela volatilidade em meio a notícias sobre o **Coronavírus**. O IFIX valorizou 4,39% enquanto o MFII valorizou 10,61%, considerando a valorização da cota e distribuição de rendimentos.

Os empreendimentos **MaxHaus Santos** e **Golden Boituva** seguem com as obras em velocidade normal.

No mês, ainda houve pouco impacto das medidas para conter o Coronavírus nos fluxos de recebimento dos empreendimentos em geral, com destaque positivo para a **Miríade litoral** que repassou ao fundo valores acima do esperado.

Seguimos monitorando de perto as consequências para todos os empreendimentos, acompanhando as respectivas velocidade de vendas, índices de inadimplência, distratos e andamento de obras. Reafirmamos a qualidade dos empreendimentos que fazem parte da carteira do fundo, que ajudam a mitigar e diminuir os impactos do cenário global no retorno do fundo.

Rentabilidade

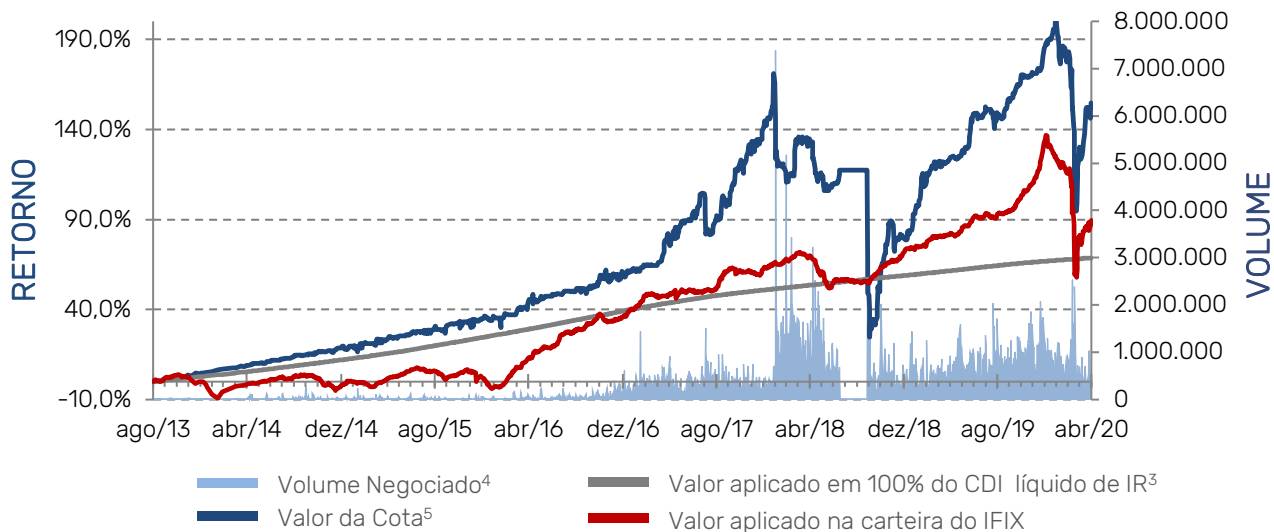
Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI Líquido de IR ³
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	1,02%	316%
dez/19	1	1,02%	318%
jan/20	1	1,02%	317%
fev/20	1,02	1,04%	412%
mar/20	1,03	1,05%	361%
abr/20	1,03	1,05%	431%
2020	4,08	4,21%	375%
2019	13,16	14,46%	274%
2018	10,48	11,13%	199%
12m	12,63	13,76%	299%
36m	37,08	45,52%	232%
Início	87,18	139,51%	163%

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

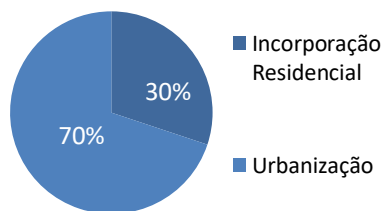
70% das unidades vendidas*

82,5% das obras concluídas*

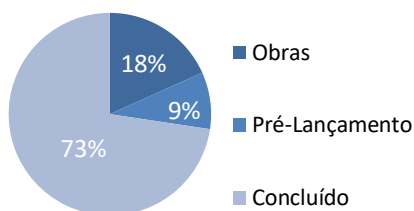
*Informações do 1º Trimestre de 2020

*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo

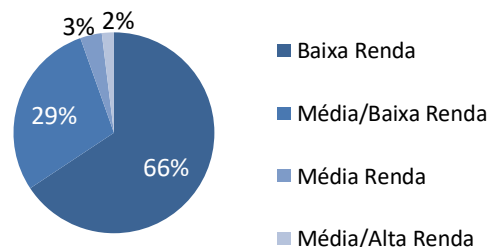
Classificação



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	16,7%	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	9,1%	Santos - SP	Obras	99,0%	55,0%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	7,1%	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.	32,1%	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.