



## 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\$ 283.626.656,82**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 113,33**

Número de Cotistas:

**21.596**

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 maio de 2020, houve uma forte recuperação dos mercados, com bolsas ao redor do mundo com desempenho forte e dólar enfraquecendo em relação ao real. O IFIX teve valorização de 2,08% no mês enquanto o MFII11 valorizou 9,57%, ajustado pela distribuição de rendimentos.

O Banco Central reduziu a taxa SELIC de 3,75% a.a. para 3% a.a. o que deve ajudar a mitigar os efeitos da pandemia no mercado imobiliário uma vez que a baixa taxa de juros ajuda a fomentar o financiamento imobiliário.

Nos próximos meses espera-se processos de abertura e fechamento econômico distintos entre diferentes regiões, estados e cidades. Por apresentar uma carteira geograficamente diversificada, olharemos de perto a situação de cada empreendimento buscando adequar as estratégias de vendas e controle de carteiras de recebíveis a situação que se encontra a cidade do empreendimento.

Os empreendimentos do fundo continuam a mostrar um fluxo previsível de recebimentos resultado direto da qualidade dos ativos que compõe a carteira.

### Rentabilidade

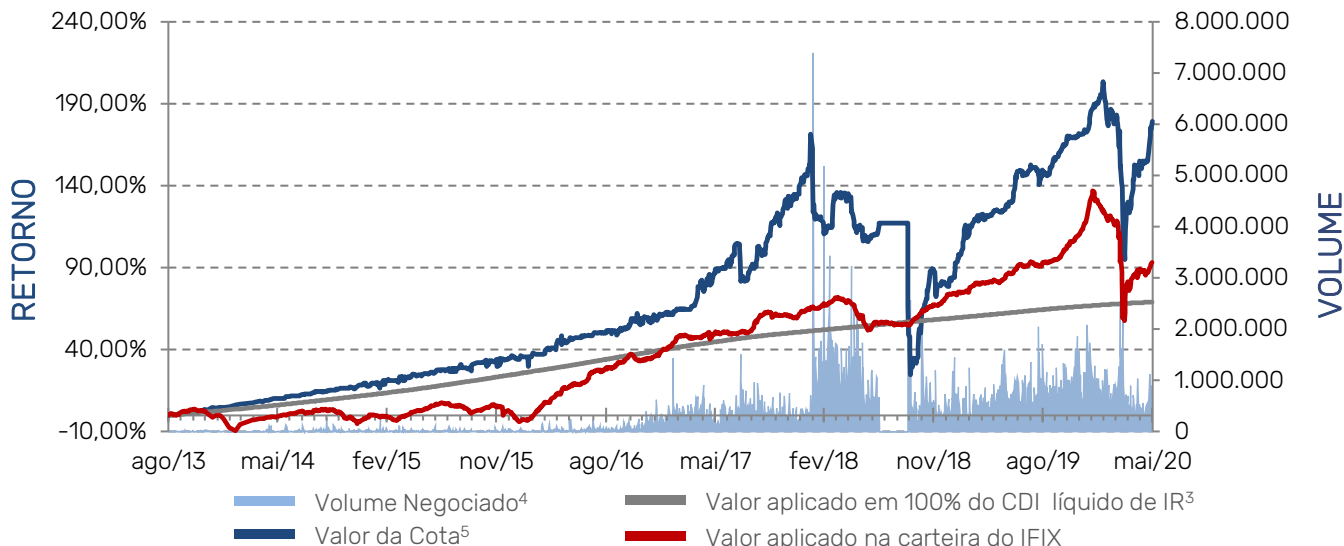
Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

	Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	Rentabilidade <sup>2</sup>	% CDI líquido de IR <sup>3</sup>
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%
<b>mai/20</b>	<b>1,01</b>	<b>1,03%</b>	<b>504%</b>
2020	5,09	5,28%	395%
2019	13,16	14,46%	274%
2018	10,48	11,13%	199%
12m	12,49	13,57%	314%
36m	36,92	45,31%	240%
Início	88,19	141,97%	164%

<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



- ✓ 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

\*Informações do 1º Trimestre de 2020

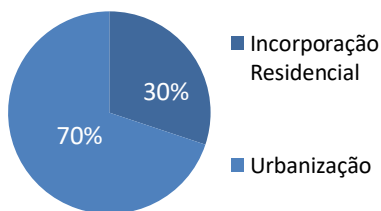
Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

**73%** das unidades vendidas\*

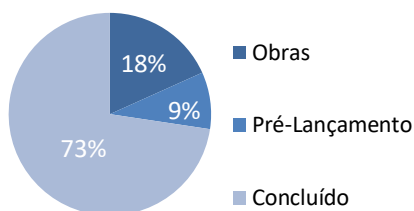
**83,5%** das obras concluídas\*

\*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo

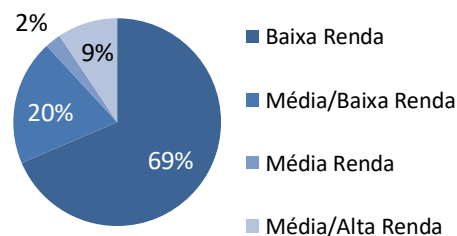
### Classificação



### 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	0,1%	Maracanaú - CE	Concluído	100,0%	100,0%	4% a 6% + CDI
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	4,7%	Ubatuba - SP	Concluído	100,0%	100,0%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	1,2%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,0%	84,0%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	16,9%	Lagarto - SE	Concluído	100,0%	100,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	9,1%	Santo André - SP	Concluído	100,0%	81,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	1,9%	Estância - SE	Concluído	100,0%	86,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	0,2%	Camaçari - BA	Concluído	100,0%	87,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	1,2%	Patos - PB	Concluído	100,0%	79,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	7,1%	Paulínia - SP	Concluído	100,0%	76,0%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,9%	Caruarú - PE	Concluído	100,0%	71,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	2,1%	Arapiraca - AL	Concluído	100,0%	87,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	3,6%	Santos - SP	Obras	99,0%	55,0%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	2,6%	Boituva - SP	Obras	15,0%	34,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	2,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	1,7%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,6%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	3,2%	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.	32,5%	Região Nordeste	Concluídos <sup>3</sup>	98,0%	85,0%	20% a 30%
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	2,2%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	25% a 30%

<sup>1</sup>Informações do 1º 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.