



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\$ 280.576.310,25

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 112,11

Número de Cotistas:

22.514

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

Junho de 2020 foi marcado pelo início dos processos de reabertura da economia em boa parte do país, que vem se apresentando distintos, com cidades em diferentes fases do ciclo da pandemia. O mercado brasileiro seguiu o otimismo internacional com os processos de reabertura e de desenvolvimento de uma vacina, o Ibovespa subiu 8,76% no mês, enquanto o IFIX subiu 5,59%.

Com a retomada da economia projetamos que o nível de vendas dos empreendimentos da carteira do fundo retome a velocidade gradualmente. É importante lembrar que a maioria das unidades do fundo encontram-se vendidas e as respectivas carteiras de recebíveis encontram-se com a inadimplência e nível de distrato sob controle.

Como destaque do mês o empreendimento **Golden Boituva** segue com as vendas aceleradas, inclusive em meio a pandemia, resultado direto da qualidade do projeto. Além disso, o empreendimento **Mirfade Litoral** segue performando acima das nossas projeções, mantendo os repasses ao fundo acima do esperado.

Rentabilidade

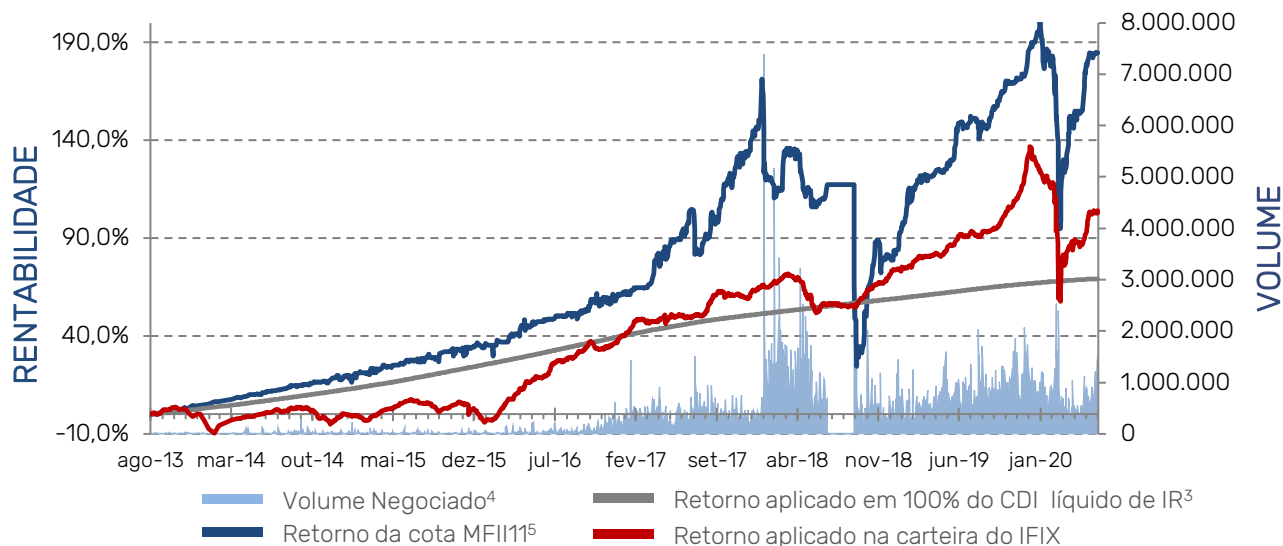
Abaixo é possível verificar o histórico de rentabilidade do fundo, sendo feita uma análise mensal para os últimos 12 meses.

	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
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%
mai/20	1,01	1,03%	504%
jun/20	0,95	0,97%	533%
2020	6,04	6,30%	413%
2019	13,16	14,46%	274%
2018	10,48	11,13%	199%
12m	12,32	13,35%	327%
36m	36,70	45,02%	247%
Início	89,14	144,30%	166%

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%.



Retorno 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



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

69,5% vendido*

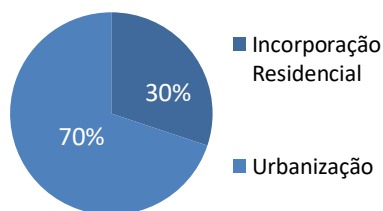
83% das obras concluídas*

*Informações do 2º Trimestre de 2020

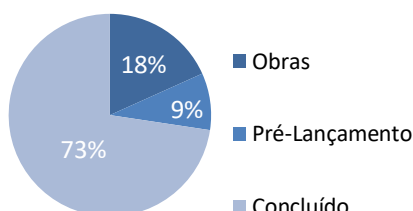
Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo

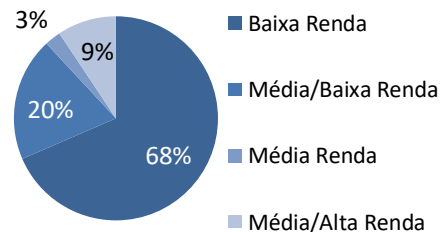
Classificação



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%	99,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,2%	Santo André - SP	Concluído	100,0%	82,0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Luar de Estância	2,1%	Estância - SE	Concluído	100,0%	84,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,6%	Camaçari - BA	Concluído	100,0%	86,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	3,1%	Patos - PB	Concluído	100,0%	85,0%	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%	66,0%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,7%	Arapiraca - AL	Concluído	100,0%	85,0%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,0%	Santos - SP	Obras	100,0%	57,0%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	6,7%	Boituva - SP	Obras	19,0%	42,0%	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	20,0%	98,0%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,2%	Recife - PE	Obras	3,0%	17,0%	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)	2,2%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,0%	0,0%	25% a 30%

¹Informações do 2º 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.