

# FLASH DE MERCADO: **MFI11**

*04 de dezembro 2020*

Victor Penna  
victor.penna@bb.com.br


Kamila Oliveira  
kamila@bb.com.br

Comunicado ao Mercado: 6ª nova emissão de cotas primárias com esforços restritos.

## Fato Relevante

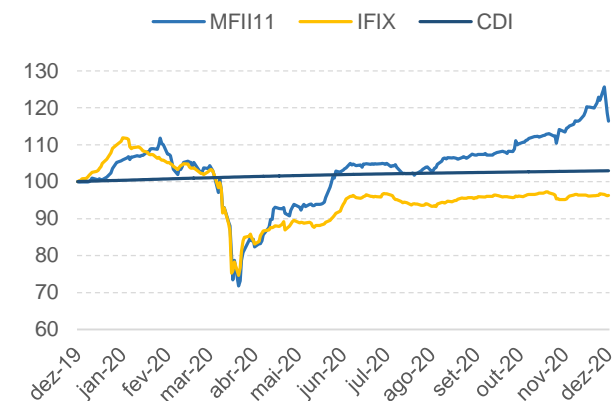
- No início de novembro, a Planner, administradora do Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII11), divulgou uma proposta para a 6ª emissão de cotas do fundo, que foi aprovada na assembleia geral extraordinária de cotistas do dia 26 de novembro.
- O valor total da oferta será de até R\$ 85,9 milhões, com a emissão de até 747.387 cotas no valor de R\$ 115,00 (adicionando o custo de distribuição, o valor para subscrição pelo atuais cotistas será de R\$ 118,00 por cota).
- O gestor pretende destinar os recursos líquidos captados na oferta para novos investimentos, despesas e demais necessidades de caixa do fundo.
- Como um fundo de desenvolvimento, o Mérito está presente em nossa Carteira Recomendada desde outubro de 2020 e apresenta uma performance superior ao IFIX.
- O fundo possui um patrimônio superior a R\$ 308 milhões, distribuído entre seus mais de 24,3 mil cotistas, e a gestão é realizada atualmente pela Mérito Investimentos.
- No último relatório do gestor, o MFII11 informou que possui em seu portfólio 21 empreendimentos que representam 98% da carteira. Além disso, foi divulgado o rendimento de R\$ 3,32 por cota, referente aos resultados do fundo do 3T20, cujo valor foi dividido em 3 pagamentos mensais a partir de novembro.
- O fundo tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos de incorporação imobiliária desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.
- No geral, esse fundo tem mostrado uma boa gestão, o que tem resultado em um atrativo percentual de retorno ao acionista. Ademais, considerando-se o elevado patamar atual da cota, o exercício de subscrição a R\$ 118,00 é muito atrativo (7,5% abaixo do preço de fechamento do dia 03.12), em nossa opinião.

## Características e Cronograma da Oferta

Valor da emissão	~R\$ 86 milhões
Posição da Oferta	6ª Emissão
Tipo	ICVM 476
Valor Unitário por cota	R\$ 115,00
Quantidade máxima de cotas	747.387
Data-base (direito à subscrição)	27.11
Direito de Preferência (B3)	04.12 a 16.12
Proporção de Preferência	~0,29
Data de Liquidação	17.12
Subscrição de Sobras (B3)	22.12 a 08.01
Data de Liquidação das Sobras	15.01
<b>Avaliação Geral</b>	

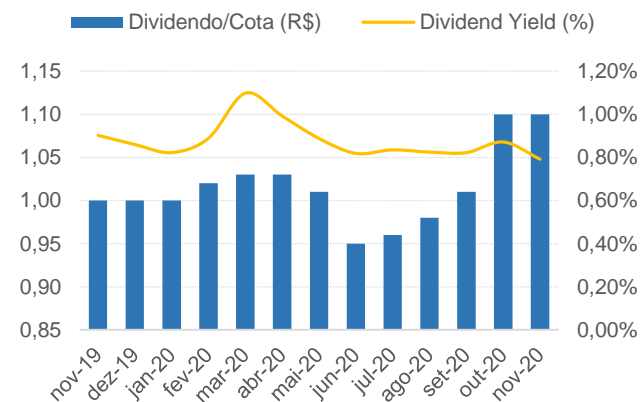
## MFII11 x IFIX

Base 100



## Dividendos Distribuídos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economatica (em 04/12/2020) | <http://meritoinvestimentos.com.br/fundos-de-investimento/merito-desenvolvimento-imobiliario-i-fii/>

# DISCLAIMER

## Informações relevantes

ESTE É UM RELATÓRIO PÚBLICO E FOI PRODUZIDO PELO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. ("BB-BI"). AS INFORMAÇÕES E OPINIÕES AQUI CONTIDAS FORAM CONSOLIDADAS OU ELABORADAS COM BASE EM INFORMAÇÕES OBTIDAS DE FONTES, EM PRINCÍPIO, FIDEDIGNAS E DE BOA-FÉ. EMBORA TENHAM SIDO TOMADAS TODAS AS MEDIDAS RAZOÁVEIS PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO SEJAM INCERTAS OU EQUIVOCADAS, NO MOMENTO DE SUA PUBLICAÇÃO, O BB-BI NÃO GARANTE QUE TAIS DADOS SEJAM TOTALMENTE ISENTOS DE DISTORÇÕES E NÃO SE COMPROMETE COM A VERACIDADE DESSAS INFORMAÇÕES. TODAS AS OPINIÕES, ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO REFEREM-SE À DATA PRESENTE E DERIVAM DO JULGAMENTO DE NOSSOS ANALISTAS DE VALORES MOBILIÁRIOS ("ANALISTAS"), PODENDO SER ALTERADAS A QUALQUER MOMENTO SEM AVISO PRÉVIO, EM FUNÇÃO DE MUDANÇAS QUE POSSAM AFETAR AS PROJEÇÕES DA EMPRESA, NÃO IMPLICANDO NECESSARIAMENTE NA OBRIGAÇÃO DE QUALQUER COMUNICAÇÃO NO SENTIDO DE ATUALIZAÇÃO OU REVISÃO COM RESPEITO A TAL MUDANÇA. QUAISQUER DIVERGÊNCIAS DE DADOS NESTE RELATÓRIO PODEM SER RESULTADO DE DIFERENTES FORMAS DE CÁLCULO E/OU AJUSTES.

ESTE MATERIAL TEM POR FINALIDADE APENAS INFORMAR E SERVIR COMO INSTRUMENTO QUE AUXILIE A TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. NÃO É, E NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO MATERIAL PROMOCIONAL, RECOMENDAÇÃO, OFERTA OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA COMPRAR OU VENDER QUAISQUER TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS OU OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS. É RECOMENDADA A LEITURA DOS PROSPECTOS, REGULAMENTOS, EDITAIS E DEMAIS DOCUMENTOS DESCRITIVOS DOS ATIVOS ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO AO DETALHAMENTO DO RISCO DO INVESTIMENTO. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO CAPITAL INVESTIDO. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O BB-BI NÃO GARANTE O LUCRO E NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DE INVESTIMENTOS QUE VENHAM A SER TOMADAS COM BASE NAS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NESSE MATERIAL. É VEDADA A REPRODUÇÃO, DISTRIBUIÇÃO OU PUBLICAÇÃO DESTA MATERIAL, INTEGRAL OU PARCIALMENTE, PARA QUALQUER FINALIDADE.

NOS TERMOS DO ART. 22 DA ICVM 598, O BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A DECLARA QUE:

- 1 - A INSTITUIÇÃO PODE SER REMUNERADA POR SERVIÇOS PRESTADOS OU POSSUIR RELAÇÕES COMERCIAIS COM A(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO OU COM PESSOA NATURAL OU JURÍDICA, FUNDO OU UNIVERSALIDADE DE DIREITOS, QUE ATUE REPRESENTANDO O MESMO INTERESSE DESSA(S) EMPRESA(S); O CONGLOMERADO BANCO DO BRASIL S.A ("GRUPO") PODE SER REMUNERADO POR SERVIÇOS PRESTADOS OU POSSUIR RELAÇÕES COMERCIAIS COM A(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO, OU COM PESSOA NATURAL OU JURÍDICA, FUNDO OU UNIVERSALIDADE DE DIREITOS, QUE ATUE REPRESENTANDO O MESMO INTERESSE DESSA(S) EMPRESA(S).
- 2 - A INSTITUIÇÃO PODE POSSUIR PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA DIRETA OU INDIRETA, IGUAL OU SUPERIOR A 1% DO CAPITAL SOCIAL DA(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S), MAS PODERÁ ADQUIRIR, ALIENAR OU INTERMEDIAR VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) EMPRESA(S) NO MERCADO; O CONGLOMERADO BANCO DO BRASIL S.A PODE POSSUIR PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA DIRETA OU INDIRETA, IGUAL OU SUPERIOR A 1% DO CAPITAL SOCIAL DA(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S), E PODERÁ ADQUIRIR, ALIENAR E INTERMEDIAR VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) EMPRESA(S) NO MERCADO.
- 3 - O BANCO DO BRASIL S.A. DETÉM INDIRETAMENTE 5% OU MAIS, POR MEIO DE SUAS SUBSIDIÁRIAS, PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA NO CAPITAL DA CIELO S.A., COMPANHIA BRASILEIRA LISTADA NA BOLSA DE VALORES QUE PODE DETER, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM OUTRAS COMPANHIAS LISTADAS COBERTAS PELO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

### RATING

"RATING" É UMA OPINIÃO SOBRE OS FUNDAMENTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS E DIVERSOS RISCOS A QUE UMA EMPRESA, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU CAPTAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, POSSA ESTAR SUJEITA DENTRO DE UM CONTEXTO ESPECÍFICO, QUE PODE SER MODIFICADA CONFORME ESTES RISCOS SE ALTEREM. "O INVESTIDOR NÃO DEVE CONSIDERAR EM HIPÓTESE ALGUMA O "RATING" COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

# DISCLAIMER

## Informações relevantes: analistas de valores mobiliários

### DECLARAÇÕES DOS ANALISTAS

O(S) ANALISTA(S) ENVOLVIDO(S) NA ELABORAÇÃO DESTE RELATÓRIO DECLARA(M) QUE:

1 - AS RECOMENDAÇÕES CONTIDAS NESTE RELATÓRIO REFLETEM EXCLUSIVAMENTE SUAS OPINIÕES PESSOAIS SOBRE A COMPANHIA E SEUS VALORES MOBILIÁRIOS E FORAM ELABORADAS DE FORMA INDEPENDENTE E AUTÔNOMA, INCLUSIVE EM RELAÇÃO AO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A E DEMAIS EMPRESAS DO GRUPO.

2 – SUA REMUNERAÇÃO É INTEGRALMENTE VINCULADA ÀS POLÍTICAS SALARIAIS DO BANCO DO BRASIL S.A. E NÃO RECEBEM REMUNERAÇÃO ADICIONAL POR SERVIÇOS PRESTADOS PARA A(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) OBJETO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE OU PESSOAS A ELA(S) LIGADAS.

O(S) ANALISTA(S) DECLARA(M), AINDA, EM RELAÇÃO À(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO:

Analistas	Itens					
	1	2	3	4	5	6
Victor Penna	X	X	-	-	-	-
Kamila Oliveira	X	X	-	-	-	-

3 – O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, DETÊM, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM NOME PRÓPRIO OU DE TERCEIROS, AÇÕES E/OU OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DA(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

4 – O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, POSSUEM, DIRETA OU INDIRETAMENTE, QUALQUER INTERESSE FINANCEIRO EM RELAÇÃO À(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

5 – O(S) ANALISTA(S) TEM VÍNCULO COM PESSOA NATURAL QUE TRABALHA PARA A(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

6 - O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, ESTÃO, DIRETA OU INDIRETAMENTE ENVOLVIDOS NA AQUISIÇÃO, ALIENAÇÃO OU INTERMEDIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

### Diretor

Francisco Augusto Lassalvia  
[lassalvia@bb.com.br](mailto:lassalvia@bb.com.br)

### Gerente Executivo

Mário Perrone  
[mario.lobes@bb.com.br](mailto:mario.lobes@bb.com.br)

### Estratégia e Macroeconomia

Hamilton Moreira Alves  
[hmoreira@bb.com.br](mailto:hmoreira@bb.com.br)

Henrique Tomaz, CFA  
[htomaz@bb.com.br](mailto:htomaz@bb.com.br)

Richardi Ferreira  
[richardi@bb.com.br](mailto:richardi@bb.com.br)

### Renda Fixa

Renato Odo  
[renato.odo@bb.com.br](mailto:renato.odo@bb.com.br)

José Roberto dos Anjos  
[robertodosanjos@bb.com.br](mailto:robertodosanjos@bb.com.br)

### Renda Variável

**Agronegócios**  
Luciana Carvalho  
[luciana\\_cvl@bb.com.br](mailto:luciana_cvl@bb.com.br)

**Alimentos e Bebidas**  
Luciana Carvalho  
[luciana\\_cvl@bb.com.br](mailto:luciana_cvl@bb.com.br)

**Bancos e Serv. Financeiros**  
Wesley Bernabé, CFA  
[wesley.bernabe@bb.com.br](mailto:wesley.bernabe@bb.com.br)

Rafael Reis  
[rafael.reis@bb.com.br](mailto:rafael.reis@bb.com.br)

**Bens de Capital**  
Catherine Kiselar  
[ckiselar@bb.com.br](mailto:ckiselar@bb.com.br)

**Educação**  
Melina Constantino  
[mconstantino@bb.com.br](mailto:mconstantino@bb.com.br)

**Imobiliário**  
Kamila Oliveira  
[kamila@bb.com.br](mailto:kamila@bb.com.br)

### Óleo e Gás

Daniel Cobucci  
[cobucci@bb.com.br](mailto:cobucci@bb.com.br)

**Papel e Celulose**  
Victor Penna  
[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

**Siderurgia e Mineração**  
Victor Penna  
[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

**Transporte e Logística**  
Renato Hallgren  
[renatoh@bb.com.br](mailto:renatoh@bb.com.br)

**Utilities**  
Rafael Dias  
[rafaeldias@bb.com.br](mailto:rafaeldias@bb.com.br)

**Varejo**  
Georgia Jorge  
[georgiadaj@bb.com.br](mailto:georgiadaj@bb.com.br)

### Gerentes da Equipe de Pesquisa

*Estratégia* - Wesley Bernabé, CFA  
[wesley.bernabe@bb.com.br](mailto:wesley.bernabe@bb.com.br)

*Análise de Empresas* - Victor Penna  
[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

### Equipe de Vendas

#### Contatos

[bb.distribuicao@bb.com.br](mailto:bb.distribuicao@bb.com.br)  
[acoes@bb.com.br](mailto:acoes@bb.com.br)

**Gerente** – Henrique Reis  
[henrique.reis@bb.com.br](mailto:henrique.reis@bb.com.br)

Carolina Duch  
Denise Rédua de Oliveira  
Eliza Mitiko Abe  
Fábio Caponi Bertoluci  
Marcela Andressa Pereira  
Pedro Gonçalves  
Sandra Regina Saran

### BB Securities - London

**Managing Director** – Juliano Marcatto de Abreu  
Henrique Catarino  
Bruno Fantasia  
Gianpaolo Rivas  
Daniel Bridges

### Banco do Brasil Securities LLC - New York

**Managing Director** – Andre Haui  
**Deputy Managing Director** – Gabriel Cambui Mesquita  
Luciana Batista  
Michelle Malvezzi  
Fabio Frazão  
Shinichiro Fukui

### BB Securities Asia Pte Ltd – Singapore

**Managing Director** – Marcelo Sobreira  
Zhao Hao, CFA