



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.

Ticker na B3:

MFII11

Início do Fundo:

Mar.2013

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

3.250.000

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 387.113.593,81

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 119,11

Número de Cotistas:

27.581

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

Público Alvo:

Investidores em Geral

Classificação:

Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Comentários do gestor

Fevereiro foi mais um mês marcado por forte volatilidade nos mercados. No âmbito internacional, o aumento da inflação somado às discussões do pacote de estímulo norte americano de US\$ 1,9 trilhão causou apreensão entre os investidores, pressionando as taxas de juros. No Brasil, prevaleceram o risco fiscal e político, que impactou negativamente os índices, com queda de 4,37% no Ibovespa. Já o IFIX teve leve alta de 0,25%. Para o próximo mês, as expectativas estão voltadas para a reunião do Copom, com o mercado já precificando alta da Selic.

A inflação continua forte, com alta de 2,53% do IGPM e 0,86% do IPCA em fevereiro. O INCC-M, que mede a inflação da construção civil, apresentou alta de 1,07% no mês e pressiona o setor, sobretudo para projetos do casa verde e amarela do grupo 1, destinado a famílias com renda mensal de até R\$ 2 mil. O fundo tem em seu Landbank projetos expostos principalmente aos grupos 2 e 3, para famílias com renda mensal de até R\$ 7 mil.

Segundo dados da Abrainc e da Fipe, as vendas de imóveis cresceram 26,1% em 2020, com o programa Casa Verde e Amarela que responde por 77,8% das vendas. Para 2021, a associação espera crescimento de 35% nas vendas.

Segundo o presidente da Caixa, Pedro Guimarães, o crédito imobiliário efetivo cresceu 78% nos dois primeiros meses de 2021 em comparação com o mesmo período do ano passado, e a carteira de crédito para o segmento deve chegar a R\$ 130 bilhões neste ano, 14 bilhões superior a 2020, que já havia sido recorde.

Os dados demonstram as boas perspectivas para o setor, com a combinação do aumento de vendas e da disponibilidade de crédito. Diante disso, o fundo mantém seu otimismo com o mercado para 2021 e a busca por novos investimentos.

Em fevereiro, o loteamento Vilas do Rio, localizado em Campinas-SP, iniciou a sua fase de vendas. O empreendimento, feito com parceiros locais, apresenta 358 lotes, que são divididos em residências e mistos com área média de 188 m². Sua localização é no distrito do Ouro Verde, local que conta com mais da metade da população de Campinas.



Vilas do Rio – Campinas-SP

Para este mês, o rendimento de referência foi de R\$ 1,01 por cota, o que equivale a 861% do CDI líquido de IR.



Rentabilidade

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

	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,03	1,03	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	2,02	12,23	35,53	97,35
Rentabilidade ²	1,05%	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	2,00%	13,10%	43,46%	165,29%
% CDI líquido de IR ³	361%	431%	510%	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	822%	620%	304%	177,49%

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 – mercado secundário

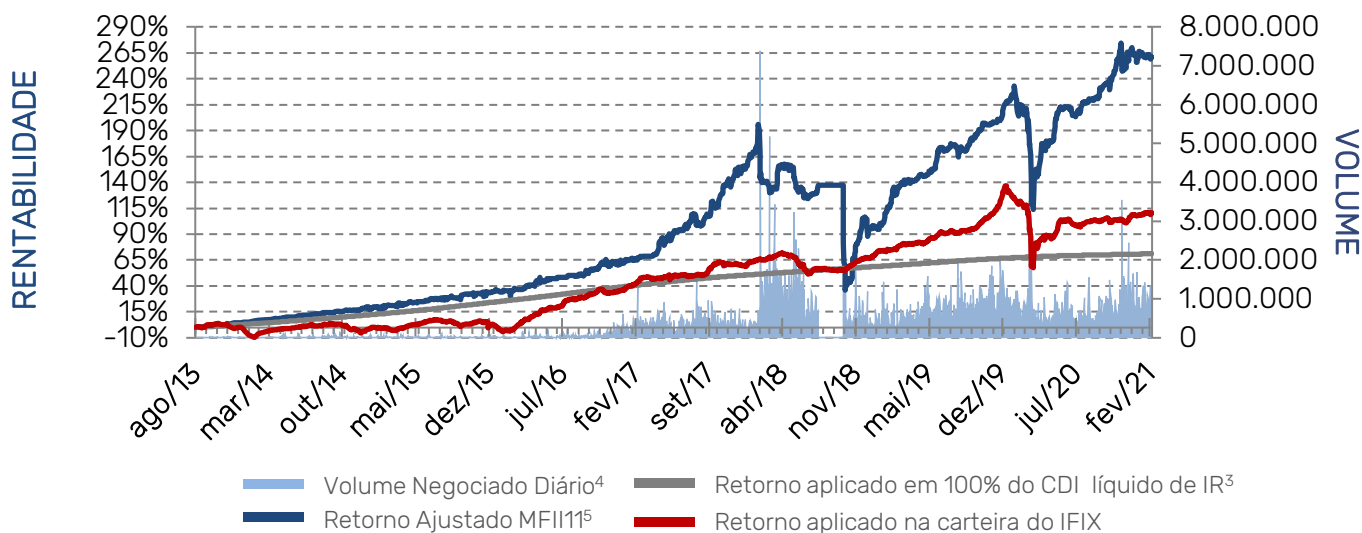


Tabela de retorno total	fev/21	2021	12m	36m	Início
MFII11	-1,2%	-2,5%	16,6%	56,9%	260,5%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	24,9%	109,9%
CDI líquido de IR ³	0,1%	0,2%	2,0%	12,5%	71,1%

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

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 3 em obras
- ✓ 8 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



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

76% vendido*
85% das obras realizadas*

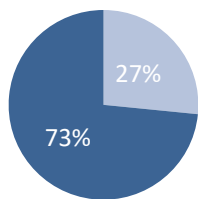
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 4º trimestre de 2020.

*Informações do 4º Trimestre de 2020

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

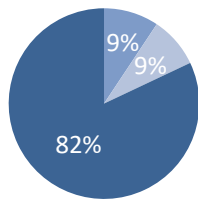


Classificação por segmento



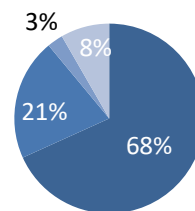
- Incorporação Residencial
- Urbanização

Fases do desenvolvimento



- Obras
- Pré-Lançamento
- Concluído

Classificação por renda



- Baixa Renda
- Média/Baixa Renda
- Média Renda
- Média/Alta Renda

Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,8%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,4%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	84,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	6,2%	Santos - SP	Concluído	100,00%	76,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,6%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	GSP Golden	2,9%	Boituva - SP	Obras	45,00%	55,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,4%	Recife - PE	Obras	7,00%	24,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,5%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,0%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Descampado	1,9%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,6%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Barena	0,0%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,1%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	1,1%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	2,3%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	94,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,1%	Patos - PB	Concluído	100,00%	92,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,1%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	89,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	1,3%	Estância - SE	Concluído	100,00%	88,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	15,2%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,0%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	69,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	27,5%	-	Concluído	98,00%	87,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,3%	Rio Largo - AL	Obras	52,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Damha Fit	0,3%	Uberaba - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Vilas do Rio	0,0%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	12% a 15% + IGPM

¹ Informações do 4º Trimestre de 2020. ² Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes. ³ A maioria dos empreendimentos desenvolvidos pela Nova Colorado S.A. está concluída.

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.