



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:

3.636.321

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 428.898.912,03

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 117,95

Número de Cotistas:

28.938

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

Março foi marcado pelo intenso crescimento do número de novos casos e de mortes relacionadas ao COVID-19 no Brasil. Diante deste cenário, houve ampliação de medidas restritivas de circulação da população e do funcionamento de diversos setores da economia. Em abril, inicia-se uma nova fase de distribuição do auxílio emergencial direcionado às pessoas que se encontram nas camadas de menor renda da população, e com isso espera-se uma redução do impacto dos efeitos do COVID-19 na economia.

Os índices de inflação novamente apresentaram forte alta, com o IGP-M subindo 2,94%, o IPCA 0,93% e o INCC-M 2,00% no mês. O Banco Central subiu a Taxa Selic em 0,75%, ou seja, de 2,00% para 2,75% a.a., e sinalizou um novo aumento de mesma magnitude para a próxima reunião do Copom a ser realizada em maio. O aumento da taxa de juros básica da economia marca o fim de um período de quase 6 anos de cortes, porém, cabe ressaltar, que os juros reais permanecem em patamar negativo e ainda muito distante da média histórica brasileira.

Em entrevista recente ao InfoMoney, Pedro Guimarães, presidente da Caixa Econômica Federal, afirmou que o banco não deve elevar a taxa de juros de financiamentos imobiliários. Os juros reduzidos para financiamentos vêm sendo de grande importância para a forte recuperação do setor imobiliário. As contratações de crédito imobiliário da CAIXA com recursos da poupança (SBPE) cresceram 103,1% no primeiro trimestre de 2021 em relação ao mesmo período do ano passado, totalizando R\$ 16,1 bilhões. A carteira de crédito habitacional do banco atingiu R\$ 514,1 bilhões, com mais de 5,6 milhões de contratos ativos o que corresponde a 68,5% do mercado.

Segundo dados do Secovi-SP, as vendas de imóveis na cidade de São Paulo cresceram 49% em fevereiro frente a janeiro, e expandiram 19,6% na comparação com o mesmo mês em 2020, demonstrando mais um forte sinal da resiliência da recuperação do setor.

Para o mês, o fundo distribuiu R\$ 0,97 por cota, o que equivale a 553% do CDI líquido de IR.

Divulgamos, no mês de março, o encerramento do período de exercício do direito de preferência, início do período para subscrição de sobras e do montante adicional. Nessa primeira etapa foram subscritas 386.321 cotas. No mês de Abril, ocorrem o período de sobras e montante adicional assim como o início do período de distribuição para novos cotistas. Mais informações podem ser encontradas em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=157917&cy=true>.



Rentabilidade

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

	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,03	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	2,99	12,17	35,32	98,32
Rentabilidade ²	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	2,97%	12,99%	43,13%	167,81%
% CDI líquido de IR ³	431%	510%	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	711%	654%	309%	178,65%

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

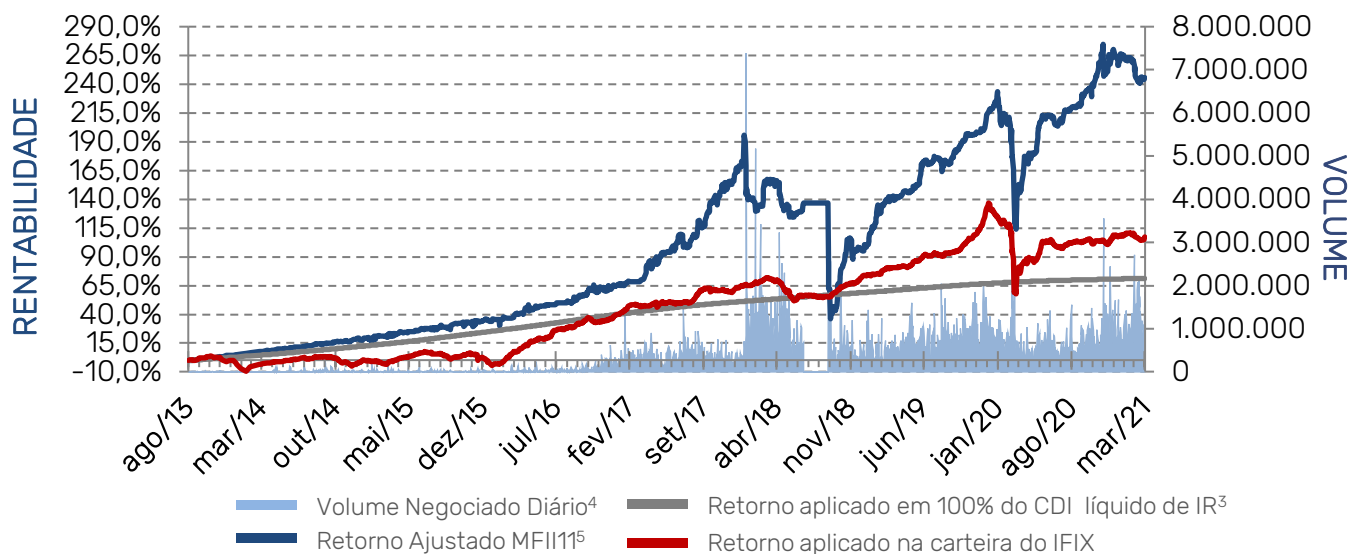


Tabela de retorno total	fev/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	-4,2%	-6,6%	36,6%	35,5%	245,5%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	20,8%	107,0%
CDI líquido de IR ³	0,2%	0,4%	1,9%	12,2%	71,4%

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. ⁶ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos

Portfólio MFI11

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



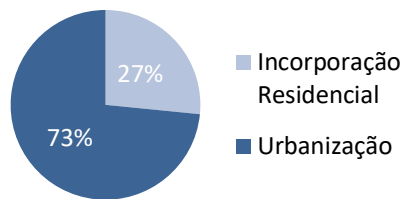
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 910 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

76% vendido*
85% das obras realizadas*

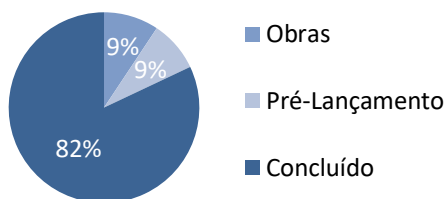
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 4º trimestre de 2020.



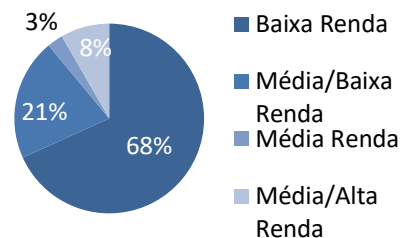
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,70%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,40%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	84,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	5,80%	Santos - SP	Concluído	100,00%	76,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	GSP Golden	2,60%	Boituva - SP	Obras	45,00%	55,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,30%	Recife - PE	Obras	7,00%	24,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Descampado	1,80%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,50%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,30%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	0,90%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,60%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Barena	0,00%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,00%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	2,20%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	94,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,00%	Patos - PB	Concluído	100,00%	92,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,10%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	89,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	1,20%	Estância - SE	Concluído	100,00%	88,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	14,00%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,80%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,00%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	69,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A. ³	25,40%	-	Concluído	98,00%	87,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,10%	Rio Largo - AL	Obras	52,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Damha Fit	0,30%	Uberaba - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Vilas do Rio	0,00%	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.