



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:

3.986.831

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 475.137.918,26

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 119,18

Número de Cotistas:

29.583

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

Abril foi um mês marcado por otimismo nos mercados, com variação positiva do Ibovespa de 1,94% e do IFIX de 0,51%. Dados econômicos mais fortes que o esperado, tanto no Brasil quanto no exterior, animaram os investidores que, entretanto, seguem atentos aos dados de inflação que vieram acima das expectativas, o que poderia provocar aumento de nas taxas de juros.

Neste mês, os índices de preços apresentaram novas altas expressivas: IGP-M com 1,51%, IPCA com 0,31% e INCC-M com 0,95%. A alta da inflação pressiona os custos de construção, que leva a uma compressão das margens e aumento de preços finais aos compradores de imóveis. Atualmente, o fundo tem participação em dois empreendimentos em fase de construção avançada, GSP Golden e Luar de Rio Largo, com 58% e 70% das obras realizadas, e um empreendimento em fase inicial, Luar do Parque, com 8%, e destinado ao público de médio padrão. É importante ressaltar que os investimentos em carteira do fundo têm seus contratos de venda de unidades corrigidos pelo IGP-M, quando as obras já estão finalizadas, e INCC-M, quando o projeto se encontra em fase de obras.

O mercado imobiliário residencial segue apresentando números robustos. Os lançamentos imobiliários cresceram 30,8% no trimestre móvel de dezembro a fevereiro de 2021, com alta de 51,2% no segmento de médio e alto padrão e 27,1% no programa Casa Verde e Amarela. Como resultado direto disso, o setor apresentou alta de 264% no número de empregados em relação ao mesmo trimestre do ano passado. Neste mês, com o início de uma nova fase de reabertura das atividades econômicas, vimos um ritmo forte de vendas nos projetos investidos, com empreendimentos como Way Parque das Nações e Maxhaus Santos muito perto de terem seus estoques zerados.

O fundo concluiu a sua 7ª emissão de cotas, em que foram subscritas 896.900 cotas, representando R\$ 103.143.500,00. A equipe de gestão segue dedicada em alocar o montante captado na oferta, com 2 empreendimentos em fase final de diligência e outros em fase de avançada de negociação e análise, além dos recentes investimentos no terreno da rua Barena na cidade de São Paulo, no empreendimento Vilas do Rio em Campinas, lançado no mês de março, e o aumento de participação no empreendimento Damha Fit em Uberaba, com previsão de lançamento para os próximos meses.

O fundo apurou no primeiro trimestre de 2021 o valor de R\$ 2,74 por cota a ser distribuído em 3 parcelas, sendo de R\$ 0,91 por cota aos cotistas detentores de cotas em 30 de abril de 2021 com pagamento em 14 de maio de 2021, R\$ 0,91 por cota aos cotistas detentores de cotas em 31 de maio de 2021 com pagamento em 15 de junho de 2021 e R\$ 0,92 por cota aos cotistas detentores de cotas em 30 de junho de 2021 com pagamento em 14 de julho de 2021.

Portanto, para o mês de abril, o rendimento de referência foi de R\$ 0,91 por cota, que equivale a 512% do CDI líquido de IR.



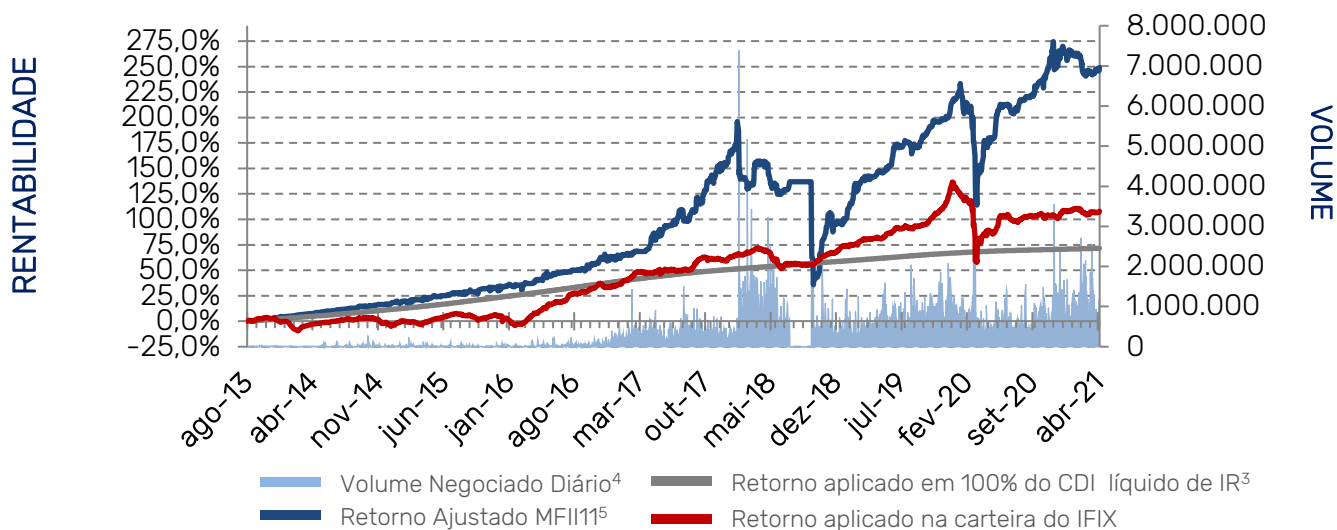
Rentabilidade

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

| | mai/20 | jun/20 | jul/20 | ago/20 | set/20 | out/20 | nov/20 | dez/20 | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 | 2021 | 12 m | 3 a | Início |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|
| Rendimento (R\$/cota) ¹ | 1,01 | 0,95 | 0,96 | 0,98 | 1,01 | 1,10 | 1,10 | 1,04 | 1,01 | 1,01 | 0,97 | 0,91 | 3,90 | 12,05 | 35,05 | 99,23 |
| Rentabilidade ² | 1,03% | 0,97% | 0,98% | 1,00% | 1,03% | 1,12% | 1,12% | 1,03% | 0,99% | 0,99% | 0,94% | 0,87% | 3,88% | 12,80% | 42,70% | 170,16% |
| % CDI líquido de IR ³ | 510% | 533% | 589% | 730% | 766% | 834% | 876% | 753% | 787% | 861% | 553% | 512% | 653% | 670% | 314% | 179,68% |

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 | abr/21 | 2021 | 12m | 36m | Início |
|--------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|
| MFII11 ⁶ | 1,0% | -5,6% | 24,7% | 36,2% | 249,1% |
| IFIX | 0,5% | -0,3% | 9,9% | 22,4% | 108,1% |
| CDI líquido de IR ³ | 0,2% | 0,6% | 1,8% | 11,9% | 71,7% |

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



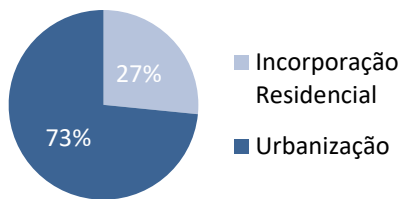
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 910 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

77% vendido*
82% das obras realizadas*

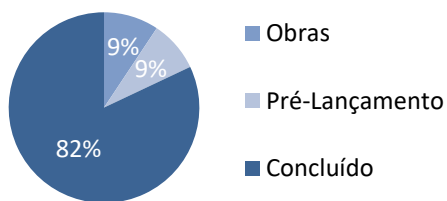
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 1º trimestre de 2021.



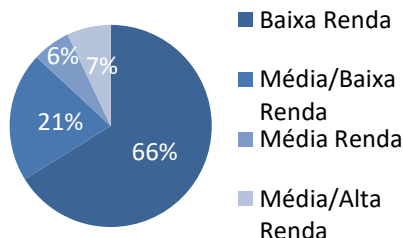
Classificação por segmento



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 | 1,4% | Ubatuba - SP | Concluído | 100% | 100% | 12% a 15% + IGPM |
| Incorporação Residencial | Way Parque das Nações | 0,2% | Santo André - SP | Concluído | 100% | 91% | 20% a 30% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | MaxHaus Santos | 4,7% | Santos - SP | Concluído | 100% | 92% | 5% a 15% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | GSP Golden | 2,6% | Boituva - SP | Obras | 52% | 58% | 20% a 30% + IGPM |
| Incorporação Residencial | Luar do Parque | 1,3% | Recife - PE | Obras | 8% | 29% | 11% a 13% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Descampado | 1,6% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 20% a 30% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Avenida Corifeu | 1,3% | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 25% a 30% |
| Incorporação Residencial | Residencial Dona Amélia | 1,2% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 20% a 30% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Jardins de Tarsila | 0,8% | Campinas - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 20% a 30% + IGPM |
| Incorporação Residencial | Lauro de Freitas | 0,5% | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 20% a 25% + INCC-M |
| Incorporação Residencial | Barena | 0,0% | São Paulo - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 25% a 30% |
| Urbanização | Luar de Lagarto | 0,8% | Lagarto - SE | Concluído | 100% | 99% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar de Camaçari | 1,8% | Camaçari - BA | Concluído | 100% | 96% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar do Campestre | 1,6% | Patos - PB | Concluído | 100% | 93% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar de Arapiraca II | 0,9% | Arapiraca - AL | Concluído | 100% | 91% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Luar de Estância | 1,0% | Estância - SE | Concluído | 100% | 89% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Terras da Estância | 12,6% | Paulínia - SP | Concluído | 100% | 89% | 12% a 15% + IGPM |
| Urbanização | Residencial Campo Verde | 3,4% | Iracemápolis - SP | Concluído | 100% | 83% | 12% a 16% + IGPM |
| Urbanização | Luar de Canaã | 0,8% | Caruarú - PE | Concluído | 100% | 70% | 14% a 18% + IPCA |
| Urbanização | Nova Colorado S.A. ³ | 23,2% | - | Concluído | 98% | 91% | 20% a 30% |
| Urbanização | Luar de Rio Largo | 3,4% | Rio Largo - AL | Obras | 70% | 98% | 15% a 17% + IGPM |
| Urbanização | Damha Fit | 2,8% | Uberaba - SP | Pré-lançamento | 0% | 0% | 20% a 30% + IGPM |
| Urbanização | Vilas do Rio | 0,1% | Campinas - SP | Lançamento | 0% | 4% | 12% a 15% + IGPM |

¹ Informações do 1º Trimestre de 2021. 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.