



## 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:

**3.973.731**

Patrimônio Líquido (PL):

**R\$ 470.741.477,83**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 118,46**

Número de Cotistas:

**29.520**

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

Maio foi mais um mês marcado por forte otimismo no mercado acionário, com alta do Ibovespa de 6,2%, que refletiu dados econômicos favoráveis assim como forte alta nos preços das commodities, que favorecem o Brasil. No mercado de fundos imobiliários, por outro lado, o IFIX apresentou queda de 1,6%, que refletiu nova alta na taxa de juros assim como uma desaceleração da vacinação no Brasil em comparação com o mês de abril. Para o mês de junho, no entanto, a perspectiva é de aceleração da vacinação, com a chegada de novas remessas de IFA, assim como de vacinas já prontas, como da Pfizer e da Janssen.

Os índices de preços seguem com altas expressivas, o IPCA apresentou alta de 0,83% no mês, o IGP-M 4,10% e o INCC-M 1,80%. A equipe de gestão segue atenta para mitigar os efeitos dessa alta nos nossos três empreendimentos em obras (GSP Golden, Luar do Parque e Luar do Rio Largo), que juntos representam 9% da carteira de investimentos do fundo. Já os empreendimentos concluídos, que representam 82% do portfólio do fundo, têm seus recebimentos atrelados à inflação.

No mês de maio, o Copom aumentou a taxa básica de juros (Selic) em 0,75 p.p., para 3,5%, e sinalizou novo aumento de 0,75 p.p. para a próxima reunião. Essa alta, no entanto, ainda não se reflete significativamente nos juros dos financiamentos imobiliários, um dos principais fatores que impactam os resultados do setor.

Em pesquisa realizada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), as vendas de imóveis residenciais tiveram alta de 27,1% no primeiro trimestre de 2021 em relação com o mesmo período do ano passado. Já os lançamentos, tiveram uma alta menor no período, 3,7%. Essa combinação de fatores resulta em um número menor de imóveis em estoque (na planta, em obras e recém-construídos), que caíram 14,8% no trimestre, para 153.914 moradias, menor valor desde de o início da pesquisa iniciada em 2016. Esse menor número de unidades em estoque pode representar uma maior velocidade de vendas para novos lançamentos, dada a menor oferta de imóveis. Os resultados da pesquisa estão em linha com o que temos visto nos ativos do fundo, que apresentaram bons números de vendas após o primeiro choque da pandemia, entre o primeiro e o segundo trimestre de 2020.

O preço de venda de imóveis medido pelo índice FipeZap mostrou, nos últimos 12 meses, um crescimento maior em cidades fora do eixo Rio-São Paulo, como no litoral de Santa Catarina e capitais nordestinas tais quais Maceió e João Pessoa. Dados como esses demonstram a importância de compor uma carteira de projetos diversificada geograficamente e de aproveitar oportunidades em regiões pouco exploradas por grandes incorporadoras.

No mês de maio, vendemos as últimas unidades da fase 3 do empreendimento GSP Golden, em Boituva-SP, que conta com 91 unidades. As vendas da fase 4 já foram iniciadas.

Atualmente, estamos com 6 empreendimentos em fase final de diligência e outros em fase avançada de negociação, dando seguimento à alocação de recursos proveniente da 7ª emissão de cotas, finalizada no mês de maio.

No mês, o rendimento de referência foi de R\$ 0,91 por cota, que equivale a 382% 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.

	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	4,81	11,95	34,78	100,14
Rentabilidade <sup>2</sup>	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	4,78%	12,62%	42,27%	172,51%
% CDI líquido de IR <sup>3</sup>	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	512%	382%	573%	650%	317%	180,49%

<sup>1</sup> Distribuído por cota. <sup>2</sup> A Rentabilidade é o rendimento distribuído aos cotistas dividido pelo montante integralizado no fundo menos as amortizações realizadas. <sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

\* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

## Retorno e volume negociado - mercado secundário

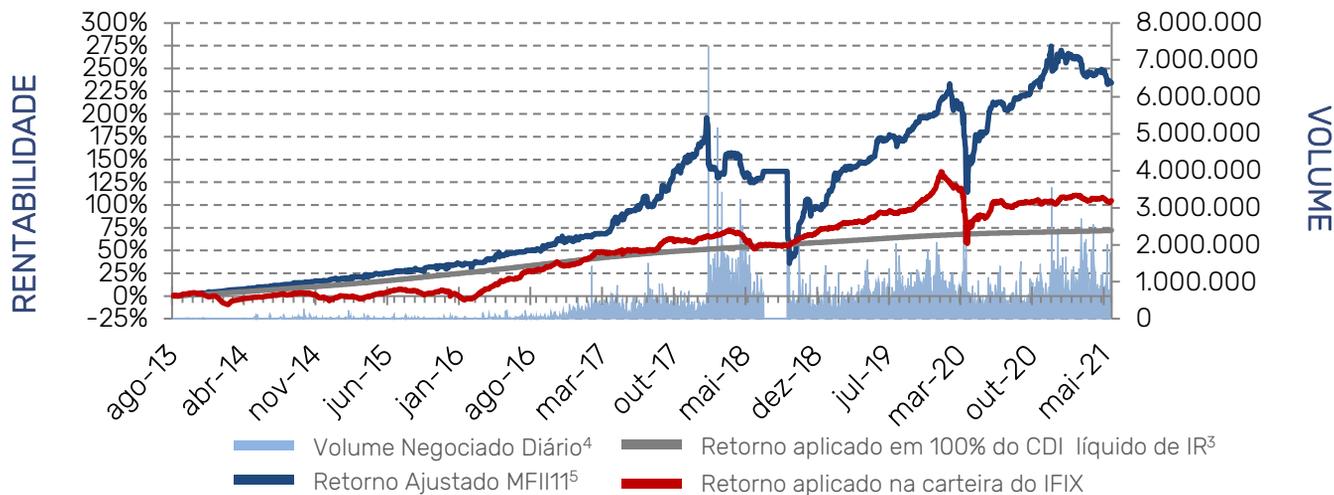


Tabela de retorno total	mai/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 <sup>1</sup>	-4,3%	-9,6%	9,0%	42,6%	234,3%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	27,2%	104,8%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,2%	0,8%	1,8%	11,7%	72,1%

<sup>3</sup> Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%. <sup>4</sup> Negociado na B3. <sup>5</sup> Corrigido pelas distribuições de rendimentos. <sup>6</sup> Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos

## Portfólio MFII1

- ✓ 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 m<sup>2</sup>\* concluídos
- ✓ 910 mil m<sup>2</sup>\* serão entregues em diferentes estados do Brasil

**77% vendido\***  
**82% das obras realizadas\***

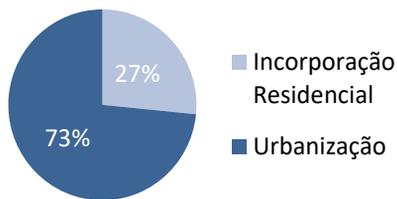
\*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 1º trimestre de 2021.

\*Informações do 1º Trimestre de 2021

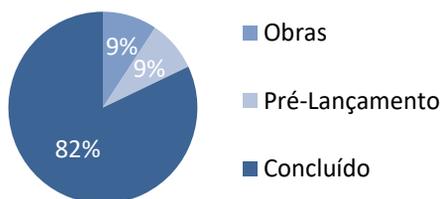
Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.



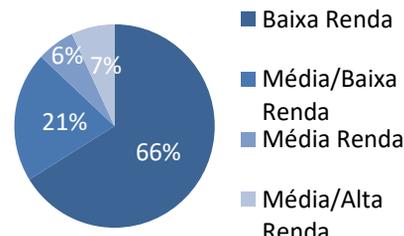
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras <sup>1</sup>	% Vendas <sup>1</sup>	Retorno Alvo (a.a.) <sup>2</sup>
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	4,8%	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	1,4%	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	12,7%	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. <sup>3</sup>	23,4%	-	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

<sup>1</sup> Informações do 1º Trimestre de 2021. <sup>2</sup> Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. As previsões são baseadas em premissas que podem sofrer alterações relevantes. <sup>3</sup> 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.