



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:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 464.488.139,53

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 112,01

Número de Cotistas:

30.057

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

Setembro foi marcado pela grande volatilidade do mercado devido tanto a fatores internos, como risco político, fiscal e crise hídrica, quanto a fatores externos, como o risco de falência da incorporadora chinesa Evergrande e a expectativa de que o Federal Reserve diminua os estímulos monetários concedidos desde o início da pandemia. Tais eventos contribuíram para a baixa de 6,57% do Ibovespa e para o recuo de 1,24% do IFIX, o qual também foi afetado pelo aumento de 1% da taxa Selic em setembro.

Em relação aos índices de preços, o INCC-M e o IPCA avançaram 0,56% e 1,16%, respectivamente, enquanto o IGP-M recuou 0,64%. De acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (Sinapi), divulgado pelo IBGE, os preços dos materiais de construção passaram a ter um menor avanço nos últimos meses e apresentaram a menor taxa de crescimento do ano no mês de setembro, o que indica uma tendência de acomodação dos custos.

Analisando o preço de venda dos imóveis residenciais, o índice FipeZap avançou 0,43% no mês (3,79% no ano), com aumento em todas as capitais monitoradas, adicionalmente, dados da Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) mostraram que o número de novas unidades residenciais comercializadas em agosto na cidade de São Paulo aumentou 23% em relação a julho e atingiu o segundo maior patamar do ano. Considerando a intenção de compra de imóveis, uma pesquisa divulgada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) em parceria com a Brain Inteligência Estratégica apontou que cerca de 40% das famílias brasileiras estão propensas a adquirir a primeira casa própria ou a trocar de residência e, dentre esses, 10% já estão em fase de busca no mercado, o que respalda o grande volume de lançamentos realizados pelas incorporadoras nos últimos meses.

Em relação aos ativos do MFII, o empreendimento **Way Parque das Nações** encerrou o mês de setembro com **100% das unidades vendidas**, e o loteamento **Damha Fit**, localizado em Uberaba – MG, está em fase final dos preparativos para seu lançamento. Ainda em setembro, o Fundo divulgou o **Fato Relevante** relativo à aquisição de um terreno no bairro Jabaquara – SP, onde será desenvolvido um empreendimento residencial vertical com cerca de 168 unidades.

No mês, o rendimento de referência foi de **R\$ 1,19 por cota**, equivalente a **305% 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.

	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	1,19	9,31	12,55	38,10	104,64
Rentabilidade ²	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	1,14%	9,36%	13,00%	46,76%	184,43%
% CDI líquido de IR ³	834%	876%	753%	787%	861%	553%	496%	382%	339%	378%	315%	305%	425%	488%	361%	183,92%

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%.

* 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

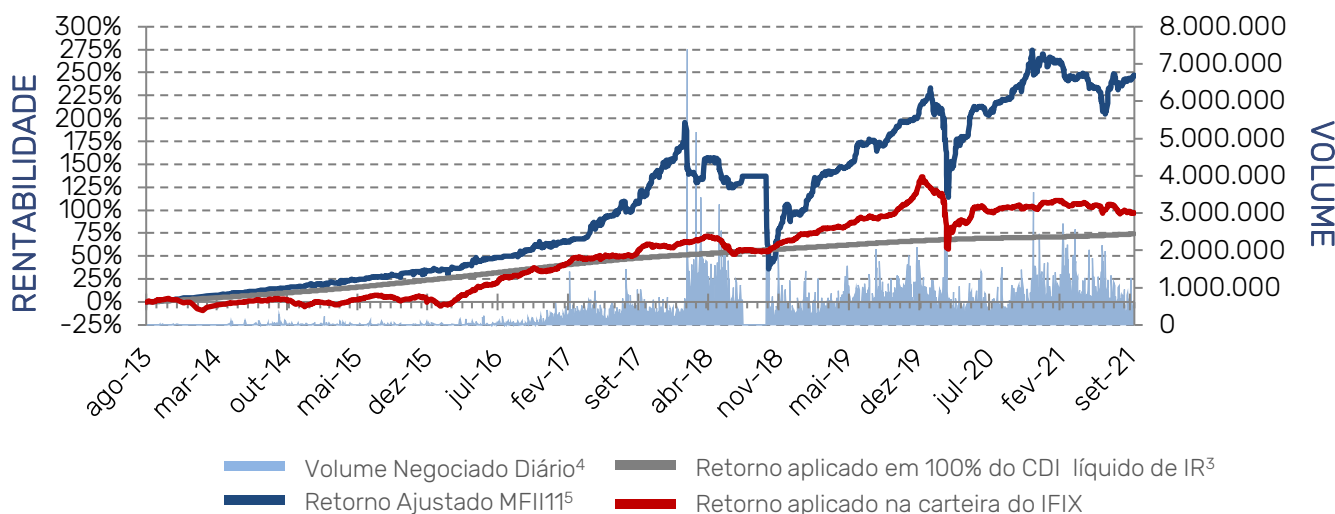


Tabela de retorno total	set/21	2021	12m	36m	Início
MFI111 ⁶	1,52%	-6,19%	4,80%	113,55%	247,04%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	27,21%	97,50%
CDI líquido de IR ³	0,37%	2,13%	2,54%	11,15%	74,30%

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 MFI111*

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 4 em obras
- ✓ 7 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora
- ✓ 1 incorporadora



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

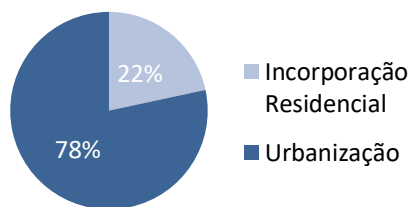
- ✓ 7 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m² concluídos
- ✓ Mais de 910 mil m² serão entregues em diferentes estados do Brasil

78% vendido**
75% das obras realizadas*

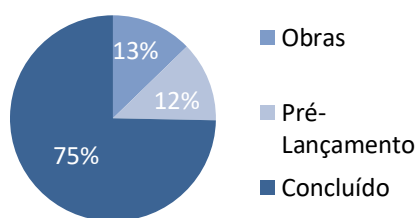
*Informações do 2º Trimestre de 2021

** Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/Informações do 2º Trimestre de 2021

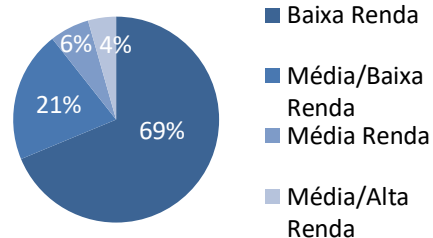
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação	Ativo Imobiliário ¹	Percentual em Carteira ¹	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,4%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	85%	12% a 16% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,1%	Santo André - SP	Concluído	100%	97%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Terras da Estância	12,2%	Paulínia - SP	Concluído	100%	94%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	3,0%	Santos - SP	Concluído	100%	92%	5% a 15% + INCC-M
Urbanização	Luar de Lagarto	0,8%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	0,9%	Estância - SE	Concluído	100%	89%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	1,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,3%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,8%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Canaã	0,8%	Caruarú - PE	Concluído	100%	80%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	1,6%	Patos - PB	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	23,8%	Região Nordeste	Concluídos ³	98%	92%	20% a 30%
Incorporação Residencial	GSP Golden	3,2%	Boituva - SP	Obras	58%	63%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,8%	Rio Largo - AL	Obras	75%	98%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,5%	Recife - PE	Obras	10%	35%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Vilas do Rio	0,1%	Campinas - SP	Obras	1%	24%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	2,9%	Uberaba - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	0,9%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Descampado	1,6%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,5%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,4%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Barena	0,0%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%

¹ Informações do 2º 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.