



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\$ 388.680.997,94

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 119,59

Número de Cotistas:

27.185

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

Janeiro foi marcado pela alta volatilidade nos mercados: o **Ibovespa**, por exemplo, chegou a bater 125.323 pontos e fechou o mês em 115.068 pontos, -3,32% em relação ao fechamento do mês passado. Já o **IFIX** teve desempenho positivo no mês, com alta de 0,32%.

Na reunião do Copom de janeiro, a **Selic** foi mantida em 2%, porém os sinais de que o Banco Central subirá a taxa de juros em breve ficaram mais claros. O **IPCA** teve grande desaceleração em janeiro frente a dezembro, fechando o mês com alta de 0,25% e finalizando os últimos 12 meses com acumulado de 4,56%. Já o **IGPM** voltou a acelerar, com alta de 2,58% e acumulado para 12 meses de 25,71%. O **INCC-M** também acelerou para alta de 0,93% no mês.

O preço dos imóveis residenciais à venda medidos pelo **Índice FipeZap** apresentou alta de 0,35% em janeiro, índice usa dados de 16 capitais. O **Secovi-SP** divulgou um balanço do mercado imobiliário em 2020: no ano, foram comercializadas 51.417 unidades residenciais novas na Cidade de São Paulo, 4,5% mais do que em 2019. O maior destaque foi para as vendas das unidades de 2 dormitórios com área entre 35 m² e 45 m² e preços mais acessíveis.

As pesquisas continuam a demonstrar o bom momento do **mercado imobiliário** e que o mesmo deve apresentar em 2021 bons números, o próprio Secovi-SP estima um crescimento para o setor entre 5 e 10%. O destaque para as unidades de 2 dormitórios de baixo padrão demonstram o acerto da estratégia do fundo quanto ao seu **Landbank**, que busca desenvolver projetos neste padrão.

Nesse mês, divulgamos em comunicado ao mercado o valor de **R\$ 3,03** por cota a ser distribuído como rendimento referente ao período de outubro a dezembro de 2020. Os pagamentos serão realizados em 3 parcelas iguais de **R\$ 1,01** para as cotas de referência em janeiro, fevereiro e março.

Portanto, relativo ao mês de janeiro, o fundo distribuiu **R\$ 1,01** por cota, o que equivale a **787%** do CDI líquido de IR no período.

Recentemente, o fundo adquiriu um terreno na rua **Barena**, zona leste da cidade de São Paulo, o pagamento ocorrerá de forma parcelada apenas após o lançamento do empreendimento. A área será destinada para o desenvolvimento de um empreendimento residencial com cerca de 160 unidades com área média de 44m², em linha com os empreendimentos que vem se destacando na cidade segundo a pesquisa do **Secovi-SP**.

O fundo também aumentou a sua participação no empreendimento **Damha Fit** na cidade de Uberaba-MG, ao adquirir a participação do proprietário do terreno e da Damha Urbanizadora. O projeto consiste na fase 1 de loteamento fechado com 358 lotes com área média de 267 m². O projeto tem previsão de lançamento para o primeiro semestre de 2021.

Também divulgamos a proposta da administradora para a **7ª emissão de cotas** do fundo, que será deliberada na assembleia geral extraordinária de cotistas do dia 25 de fevereiro de 2021. Maiores informações podem ser verificadas no link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=146200&vm=true>.



Rentabilidade

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

	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	2020	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,02	1,03	1,03	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	12,23	12,24	35,70	96,34
Rentabilidade ²	1,04%	1,05%	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	13,17%	13,15%	43,73%	162,69%
% CDI líquido de IR ³	412%	361%	431%	510%	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	535%	583%	298%	176%

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

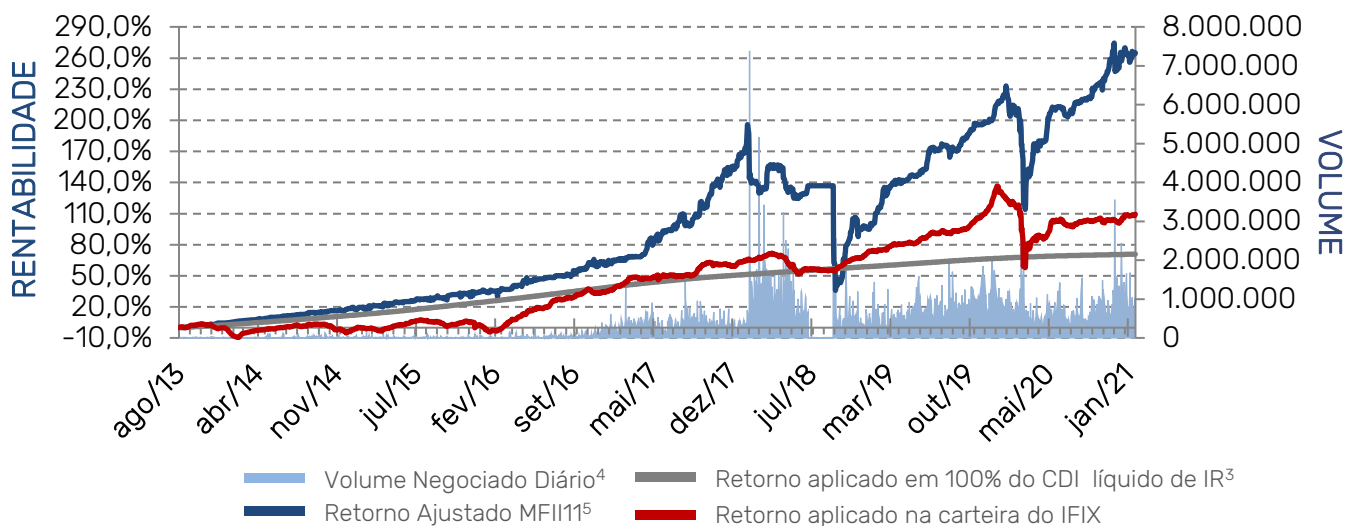
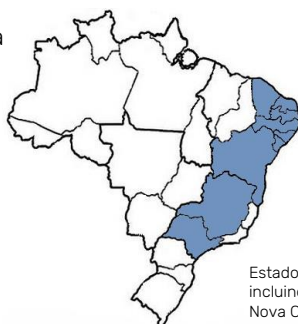


Tabela de retorno total	jan/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ¹	-1,3%	-1,3%	9,5%	26,0%	265,1%
IFIX	0,3%	0,3%	-6,8%	26,5%	109,4%
CDI líquido de IR ³	0,1%	0,1%	2,2%	12,9%	70,9%

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



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

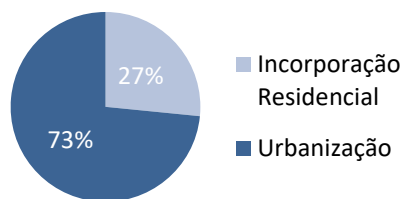
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 830 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

76% vendido*
84% das obras realizadas*

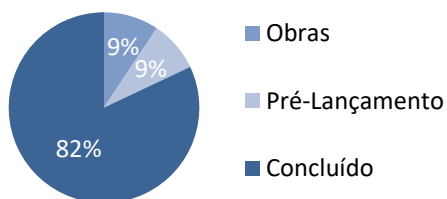
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 4º trimestre de 2020.



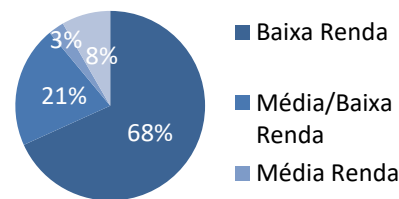
Classificação por segmento



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	1,91%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,79%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	84,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	6,51%	Santos - SP	Concluído	100,00%	76,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,61%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	GSP Golden	3,13%	Boituva - SP	Obras	45,00%	55,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,20%	Recife - PE	Obras	7,00%	24,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,43%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	1,91%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Descampado	1,92%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,62%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Barena	0,00%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,85%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Lagarto	1,28%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	2,64%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	94,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,37%	Patos - PB	Concluído	100,00%	92,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,26%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	89,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	1,47%	Estância - SE	Concluído	100,00%	88,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	14,24%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,16%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	69,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	25,91%	-	Concluído	98,00%	87,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	2,82%	Rio Largo - AL	Obras	52,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Damha Fit	0,21%	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.