



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:

2.502.613

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 286.659.408,30

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 114,54

Número de Cotistas:

23.680

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

Em setembro de 2020, assim como visto no mês anterior o **IFIX** apresentou performance positiva (+0,46%) enquanto o **Ibovespa** negativa (-4,80%). No cenário econômico o mês foi pautado por debates sobre a fonte de recursos do programa renda cidadã e a manutenção do teto de gastos, o que causou grande instabilidade durante o mês no mercado acionário e na curva de juros brasileira.

O **IGP-M** avançou **4,34%** no mês de setembro, maior alta mensal desde novembro de 2002, com isso o índice acumula alta de 14,40% no ano e 17,94% nos últimos 12 meses. Como ressaltado no relatório mensal de agosto do fundo, o **IGP-M** tem impacto direto nos recebimentos do fundo, uma vez que os contratos de vendas de imóveis dos empreendimentos já concluídos (cerca de **80%** da carteira do fundo, com a conclusão da obra do MaxHaus Santos) são indexados a esse índice.

O mês foi marcado também pelo aumento do otimismo com o **mercado imobiliário**. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) o **crédito imobiliário** para pessoas físicas aumentou 44% de janeiro a agosto deste ano. Além disso, o preço dos **imóveis residenciais** cresceu 0,53% no mês de setembro na comparação com agosto segundo levantamento do Índice **FipeZap**, essa variação foi a maior medida pelo índice nos últimos 6 anos.

Os sucessivos cortes da taxa **SELIC** parecem estar surtindo efeito no setor e chegando na ponta, no consumidor, com bancos reduzindo suas taxas para o financiamento imobiliário, tornando as parcelas mais atrativas e deixando o mercado mais acessível.

Em setembro o fundo concluiu o seu investimento no loteamento **Jardins da Serra** em Maracanaú – CE. O empreendimento estava em carteira desde outubro de 2013 e foi concluído com uma TIR de **17,01% a.a.**. O empreendimento foi desenvolvido pela construtora Terra Brasilis e é composto por 1039 lotes voltados para o público de média e alta renda.



Jardins da Serra – Maracanaú-CE

Nesse mês também foi emitido o habite-se do empreendimento **MaxHaus Santos**, com isso, será possível a contratação de financiamento bancário para os clientes que ainda não quitaram os seus saldos devedores.

O fundo anunciou para o mês de setembro a distribuição de **R\$ 1,01** por cota, o que resultou em uma rentabilidade equivalente a **766%** do CDI líquido de IR.



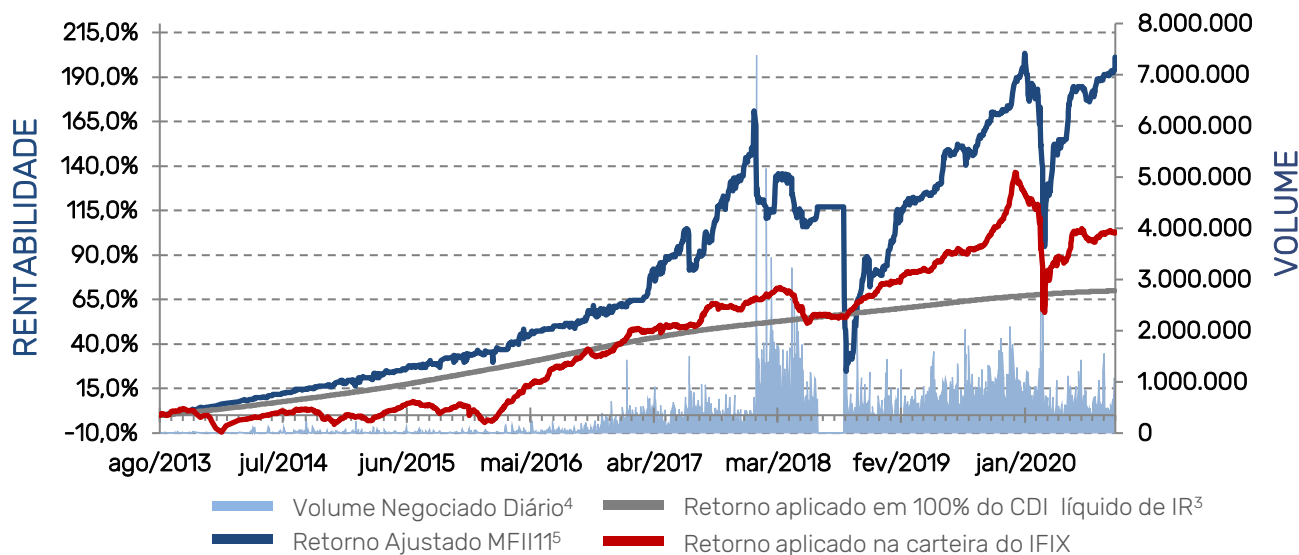
Rentabilidade

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

	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	2020	2019	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,01	1,00	1,00	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	8,99	13,16	12,00	36,14	92,09
Rentabilidade ²	1,04%	1,02%	1,02%	1,02%	1,04%	1,05%	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	9,52%	14,49%	12,93%	44,29%	151,70%
% CDI líquido de IR ³	253%	316%	318%	317%	412%	361%	431%	510%	533%	589%	730%	766%	476%	275%	411%	269%	170%

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



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

- ✓ 21 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 3 em obras
- ✓ 6 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
- ✓ 840 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

70,5% vendido*

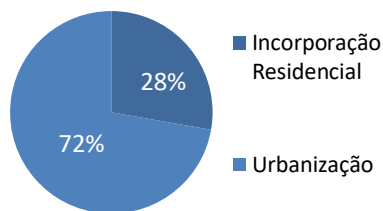
83% das obras realizadas*

*Informações do 2º Trimestre de 2020

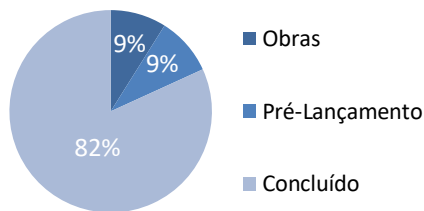
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 2º trimestre de 2020.



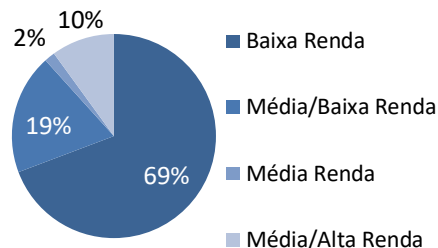
Classificação por segmento



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	1,40%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,10%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	82,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,60%	Santos - SP	Concluído	100,00%	57,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	5,00%	Boituva - SP	Obras	19,00%	42,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,20%	Recife - PE	Obras	3,00%	17,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,80%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	2,10%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,70%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,40%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	86,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,90%	Patos - PB	Concluído	100,00%	85,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,60%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	85,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,50%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	84,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Estância	1,90%	Estância - SE	Concluído	100,00%	84,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	16,10%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	76,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,50%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	66,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	33,30%	Região Nordeste	Concluídos ³	98,00%	85,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	2,40%	Rio Largo - AL	Obras	20,00%	98,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,90%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,30%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,30%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,60%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M

¹ Informações do 2º 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. estão concluídos.

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.