



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\$ 308.837.678,47

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 123,41

Número de Cotistas:

24.331

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 outubro de 2020, os mercados globais foram afetados por uma segunda onda de casos de COVID na Europa e início de novas restrições no continente, e por incertezas no processo eleitoral americano. No Brasil, especificamente, seguem as preocupações com o cenário fiscal. Com isso, o **IFIX** encerrou o mês em queda de -1,0% e o **IBOVESPA** -0,7%.

A inflação continua surpreendendo para cima com o **IPCA** acelerando para 0,86% no mês, impactado principalmente pelo preço dos alimentos. O **IGP-M** segue alto com valorização de 3,23% em outubro porém inferior aos 4,34% registrado no mês anterior, o índice já acumula alta de 17,9% no ano. Já o **INCC** aumentou de 1,15% para 1,69%, impactado principalmente pela aceleração do grupo materiais e equipamentos.

No que diz respeito ao mercado imobiliário, a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) divulgou que os **financiamentos imobiliários** com recursos das Cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) atingiram R\$ 12,91 bilhões em setembro de 2020, número 70% maior que o mesmo mês no ano passado e volume recorde da série histórica iniciada em 1994.

De acordo com pesquisa do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) divulgada no mês de outubro a **comercialização de imóveis novos** na cidade de São Paulo atingiu 5.147 unidades em setembro, número inferior ao mês de agosto, entretanto, 19,2% maior em relação ao mesmo período do ano passado.

Os dados demonstram que o mercado imobiliário vem se recuperando muito bem dos impactos econômicos da COVID, se beneficiando também da taxa básica de juros, a **SELIC**, na sua mínima histórica de 2,0% a.a., que vem ajudando a reduzir as taxas de financiamento imobiliário. Em outubro, passou a valer a nova redução na **taxa de juro para financiamento de casa própria para pessoa física** da Caixa Econômica Federal, em que a taxa piso passou para 6,25% a.a. mais a taxa referencial (TR), para efeito de comparação essa mesma taxa era de 8,75% a.a. mais TR em dezembro de 2018, essa redução pode resultar em um valor de parcela até 25% menor para o consumidor.

No mês de outubro foi aprovado pela prefeitura de Uberaba o loteamento **Damha fit I**, que segue para registro em cartório.



Terreno – Damha Fit I Uberaba



Neste mês também ampliamos nossa exposição na empresa **Miríade Litoral** que tem 100% de seus imóveis vendidos e uma carteira de recebíveis com uma inadimplência bastante baixa. O investimento vinha proporcionando ao fundo um fluxo de caixa previsível quando não acima de nossas expectativas, diante disso, decidimos aumentar o investimento do fundo. Os empreendimentos da empresa estão localizados na cidade de Ubatuba-SP e são voltados para o público de média renda.

Empreendimentos Miríade Litoral:

Villa Bazzano



Villa Ferrara



Villa Monreale



Nesse mês divulgamos também o **rendimento de R\$ 3,32** por cota, referente aos resultados do fundo do terceiro trimestre de 2020. Este valor será dividido em 3 pagamentos mensais, sendo R\$ 1,10 aos cotistas detentores de cotas em 30 de outubro de 2020 com pagamento em 16 de novembro de 2020, R\$ 1,10 aos cotistas detentores de cotas em 30 de novembro de 2020 com pagamento em 14 de dezembro de 2020 e R\$ 1,12 aos cotistas detentores decotas em 30 de dezembro de 2020 com pagamento em 15 de janeiro de 2021.

Neste mês a distribuição de referência foi de **R\$ 1,10** por cota, o que resultou em uma rentabilidade equivalente a **834%** do CDI líquido de IR.

No dia 11/11/2020 foi divulgado a proposta da administradora para a **6ª emissão de cotas do fundo**, que será deliberada na assembleia geral extraordinária de cotistas do dia 26 de novembro de 2020, maiores informações podem ser verificadas no link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=125518>.

Rentabilidade

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

	Rendimento (R\$/cota) ¹	Rentabilidade ²	% CDI líquido de IR ³
nov/19	1,00	1,02%	316%
dez/19	1,00	1,02%	318%
jan/20	1,00	1,02%	317%
fev/20	1,02	1,04%	412%
mar/20	1,03	1,05%	361%
abr/20	1,03	1,05%	431%
mai/20	1,01	1,03%	510%
jun/20	0,95	0,97%	533%
jul/20	0,96	0,98%	589%
ago/20	0,98	1,00%	730%
set/20	1,01	1,03%	766%
out/20	1,10	1,12%	834%
2020	10,09	10,74%	499%
12m	12,09	13,02%	456%
36m	36,07	44,21%	277%
Início	93,19	154,52%	172%

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

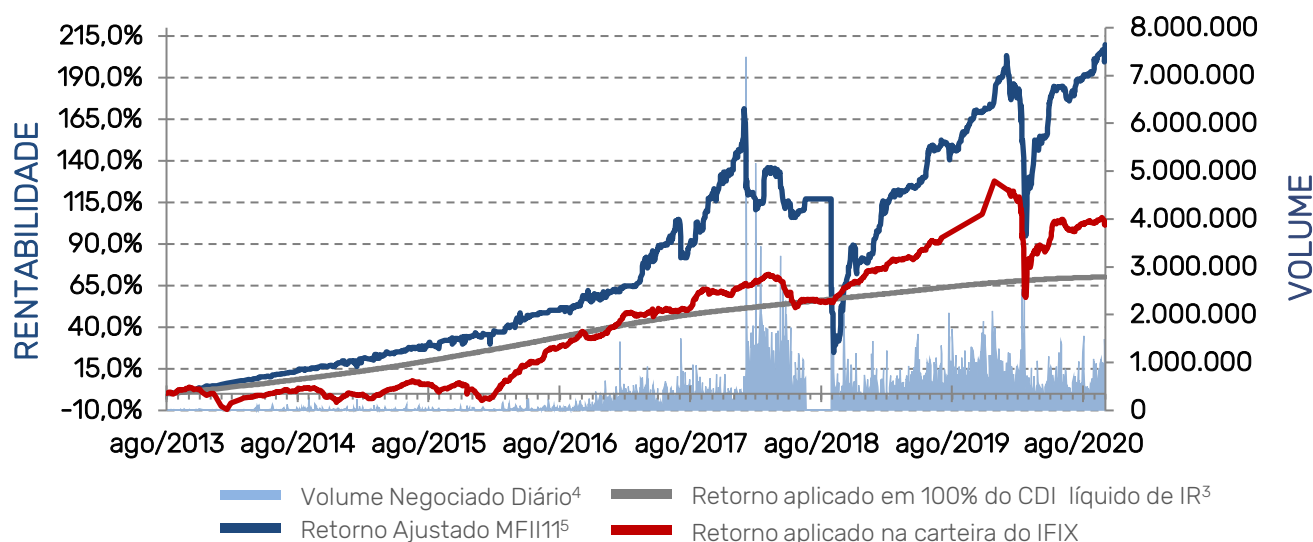


Tabela de Retorno Total	out/20	2020	12m	36m	Início
MFII11 ⁵	2,7%	8,5%	14,6%	40,9%	209,7%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	24,3%	101,2%
CDI líquido de IR ³	0,1%	2,1%	2,7%	14,0%	70%

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



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

*Informações do 3º Trimestre de 2020

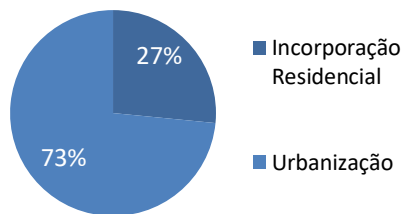
Estados do portfólio atual, incluindo os 24 pertencentes à Nova Colorado S.A.

75% vendido* **84% das obras realizadas***

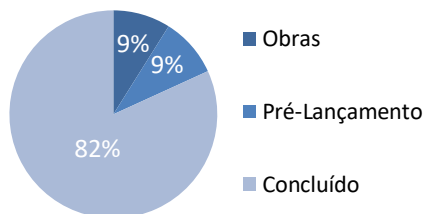
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 3º trimestre de 2020.



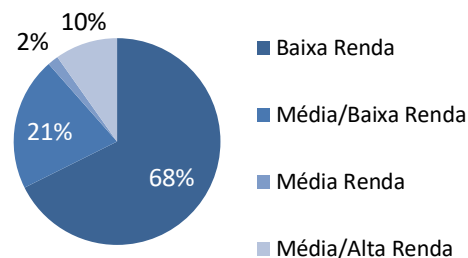
Classificação por segmento



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	1,4%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	1,0%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	84,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	9,6%	Santos - SP	Concluído	100,00%	68,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	4,5%	Boituva - SP	Obras	38,00%	48,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,4%	Recife - PE	Obras	5,00%	32,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,8%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	2,0%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,6%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	3,3%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	95,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,9%	Patos - PB	Concluído	100,00%	98,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,6%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	87,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,7%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Estância	1,8%	Estância - SE	Concluído	100,00%	85,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	18,0%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,4%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	68,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	33,0%	Região Nordeste	Concluídos ³	98,00%	86,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,3%	Rio Largo - AL	Obras	30,00%	99,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,8%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,3%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,4%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M

¹ Informações do 3º 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.