



## 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\$ 308.950.109,93**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 123,45**

Número de Cotistas:

**24.834**

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

Novembro foi marcado pelo grande apetite dos investidores brasileiros e internacionais por ativos de risco, provocada principalmente pelo resultado das eleições americanas e pelas boas notícias vindas dos desenvolvimentos das vacinas para o Covid-19. Diante desse cenário, o **Ibovespa** teve alta de 15,9% e o **IFIX** de 1,5%. No mês, o MFII distribuiu **R\$ 1,10** por cota e teve valorização de **6,1%** ajustado pelos rendimentos distribuídos.

O **IGP-M** teve leve aceleração no mês para 3,28% diante de 3,23% em outubro, o índice já acumula alta de 21,97% no ano. O **IPCA** seguiu o mesmo caminho e teve pequena aceleração, de 0,86% em outubro para 0,89% em novembro, maior aumento para o mês em 5 anos. Por outro lado, o **INCC** desacelerou de 1,69% para 1,29% em novembro devido a um menor aumento de materiais e equipamentos.

Também neste mês, a **Abecip** divulgou novos dados positivos relativos ao mercado imobiliário brasileiro. Segundo a associação os financiamentos imobiliários chegaram a R\$ 13,9 bilhões em outubro, número 84% maior em relação ao mesmo mês do ano passado e 7,4% maior do que o mês anterior que já havia sido o recorde da série histórica medida desde 1994. No ano os empréstimos já totalizam R\$ 92,67 bilhões e 324,6 mil unidades financiadas.

Os números demonstram que o **setor imobiliário** foi um dos maiores beneficiados pelas medidas econômicas adotadas para combater os efeitos econômicos do Covid-19. Com a redução de juros, o setor que é dependente de financiamentos bancários viu seus produtos se tornarem mais acessíveis.

No mês, o fundo divulgou aos cotistas que firmou acordo para a aquisição de participação no empreendimento **Vilas do Rio**, em que será desenvolvido um loteamento residencial aberto com 358 lotes localizado na cidade de Campinas no estado de São Paulo. O empreendimento está aprovado perante os órgãos públicos e se destina ao público de baixa renda.



**Vilas do Rio – Campinas-SP**

**Campinas** é a terceira cidade mais populosa do estado de São Paulo com cerca de 1,2 milhões de habitantes. A cidade vem se desenvolvendo bastante e tem uma grande demanda por novos imóveis, o que atrai incorporadoras, construtoras e loteadoras de todo país.



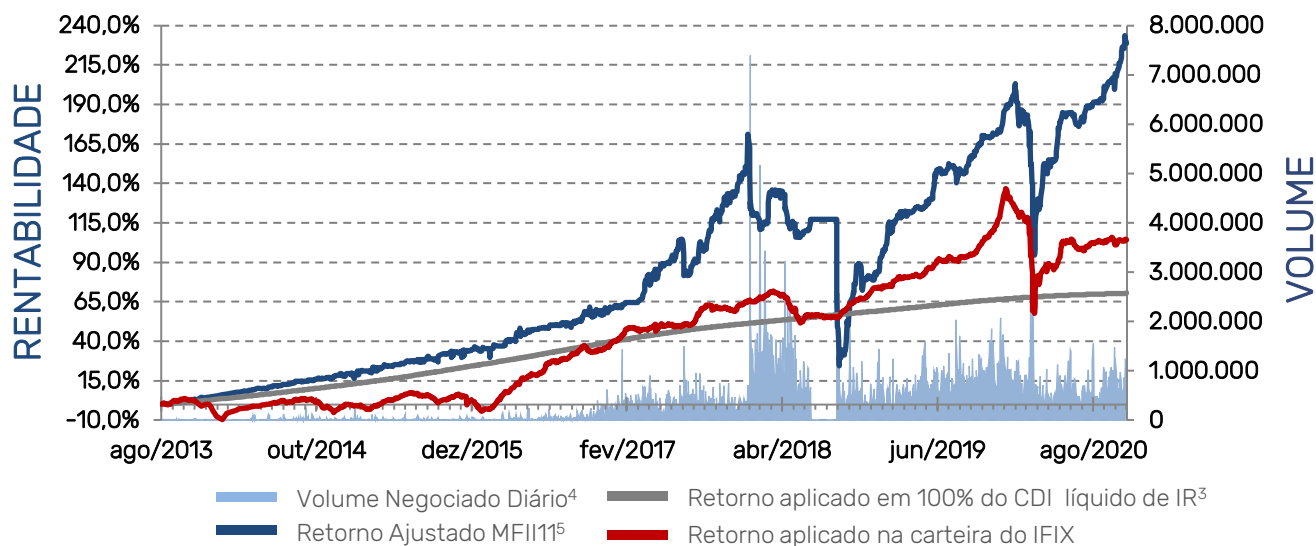
## Rentabilidade

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

|                                    | dez/19 | jan/20 | fev/20 | mar/20 | abr/20 | mai/20 | jun/20 | jul/20 | ago/20 | set/20 | out/20 | nov/20 | 2020   | 12m    | 36m    | Início  |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup> | 1,00   | 1,00   | 1,02   | 1,03   | 1,03   | 1,01   | 0,95   | 0,96   | 0,98   | 1,01   | 1,10   | 1,10   | 11,19  | 12,19  | 36,00  | 94,29   |
| Rentabilidade <sup>2</sup>         | 1,02%  | 1,02%  | 1,04%  | 1,05%  | 1,05%  | 1,03%  | 0,97%  | 0,98%  | 1,00%  | 1,03%  | 1,12%  | 1,12%  | 11,98% | 13,13% | 44,14% | 157,36% |
| % CDI líquido de IR <sup>3</sup>   | 318%   | 317%   | 412%   | 361%   | 431%   | 510%   | 533%   | 589%   | 730%   | 766%   | 834%   | 876%   | 521%   | 495%   | 285%   | 173%    |

<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%.

## Retorno e volume negociado – mercado secundário

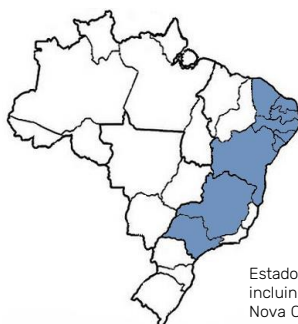


| Tabela de Retorno Total        | nov/20 | 2020   | 12m   | 36m   | Início |
|--------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|
| MFII11 <sup>5</sup>            | 6,1%   | 15,1%  | 20,9% | 42,1% | 228,5% |
| IFIX                           | 1,5%   | -12,2% | -2,8% | 26,9% | 104,3% |
| CDI líquido de IR <sup>3</sup> | 0,1%   | 2,2%   | 2,5%  | 13,6% | 70%    |

<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.

## 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.

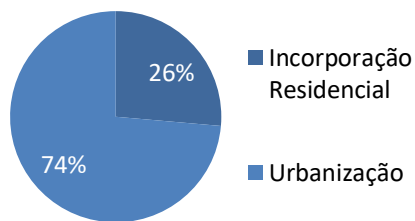
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m<sup>2</sup>\* concluídos
- ✓ 830 mil m<sup>2</sup>\* serão entregues em diferentes estados do Brasil

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

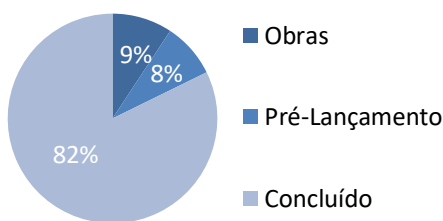
\*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 3º trimestre de 2020.



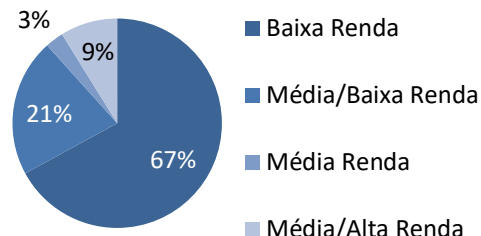
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



| Classificação            | Ativo Imobiliário         | Percentual em Carteira | Local             | Fase                    | % Obras <sup>1</sup> | % Vendas <sup>1</sup> | Retorno Alvo (a.a.) <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Incorporação Residencial | Miríade Litoral           | 2,5%                   | 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            | 8,7%                   | Santos - SP       | Concluído               | 100,00%              | 68,00%                | 5% a 15% + INCC-M                |
| Incorporação Residencial | Golden Boituva            | 4,2%                   | Boituva - SP      | Obras                   | 38,00%               | 48,00%                | 20% a 30% + IGPM                 |
| Incorporação Residencial | Luar do Parque            | 1,5%                   | 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           | 1,5%                   | Lagarto - SE      | Concluído               | 100,00%              | 99,00%                | 14% a 18% + IPCA                 |
| Urbanização              | Luar de Camaçari          | 3,1%                   | Camaçari - BA     | Concluído               | 100,00%              | 95,00%                | 14% a 18% + IPCA                 |
| Urbanização              | Luar do Campestre         | 2,8%                   | Patos - PB        | Concluído               | 100,00%              | 98,00%                | 14% a 18% + IPCA                 |
| Urbanização              | Luar de Arapiraca II      | 1,5%                   | Arapiraca - AL    | Concluído               | 100,00%              | 87,00%                | 14% a 18% + IPCA                 |
| Urbanização              | Residencial Campo Verde   | 4,9%                   | 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        | 18,5%                  | 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.        | 33,6%                  | Região Nordeste   | Concluídos <sup>3</sup> | 98,00%               | 86,00%                | 20% a 30%                        |
| Urbanização              | Luar de Rio Largo         | 3,4%                   | 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               |

<sup>1</sup>Informações do 3º Trimestre de 2020. <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. 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.