



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:

2.887.144

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 349.184.814,32

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 120,94

Número de Cotistas:

26.342

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

Dezembro, assim como o mês anterior, foi marcado por fortes altas nos mercados internacionais. No mês, o **IFIX** valorizou 2,2% e o **Ibovespa**, 9,3% devido principalmente ao início da vacinação em alguns países incluindo Estados Unidos, e também à aprovação do pacote de estímulos de US\$ 900 bilhões para auxiliar a retomada da economia norte-americana.

A inflação medida pelos índices de preços deu sinais mistos aos investidores. Enquanto o **IGP-M** desacelerou de 3,28% em novembro para 0,96% em dezembro, o **IPCA** acelerou para 1,35% diante de 0,89% no mês anterior. Já o **INCC** variou 0,88% no período, percentual inferior ao do mês anterior de 1,29%. Fato é que a inflação surpreendeu no ano de 2020 devido a forte recuperação econômica vivida no segundo semestre do ano. O **IGP-M** acumulou alta de 23,14% em 2020, resultado mais elevado para um ano em 12 anos. Já o **IPCA** fechou 2020 com alta de 4,52%, o maior desde 2016, enquanto o **INCC** fechou o ano em 8,66% diante de 4,13% em 2019.

O mercado imobiliário brasileiro continuou apresentando bons números, demonstrando a forte recuperação do setor. Um dos principais fatores dessa recuperação foram os financiamentos imobiliários: de janeiro a novembro deste ano, o **financiamento imobiliário com recursos da caderneta de poupança** atingiu R\$ 106,5 bilhões, avanço de 52,1% frente ao mesmo período do ano passado e próximo do recorde registrado em 2014 de R\$ 112,85 bilhões.

Diante deste cenário positivo, 6 construtoras fizeram IPO neste ano e outras 9 aguardam aprovação na CVM, a maioria buscando recursos para financiar seus planos de crescimento.

Em dezembro, o **índice FipeZap de Vendas Residenciais**, que mede o valor médio de vendas de imóveis residenciais, apresentou variação positiva de 0,46% em dezembro acumulando em 2020 alta de 3,67%, um pouco abaixo do **IPCA**.

O fundo divulgou o rendimento de referência para o mês de **R\$ 1,04** por cota, o que resultou em **753% do CDI líquido de IR**.

Durante o ano, o fundo manteve o histórico de bons rendimentos mesmo durante os momentos mais críticos da pandemia e fechou o ano distribuindo **R\$ 12,23** por cota, equivalente a **535% do CDI**. Os resultados demonstram a resiliência dos ativos do fundo que mesmo diante de situações adversas continuaram a distribuir resultados para o fundo.

Continuamos com uma visão positiva para o mercado, a **SELIC** na sua mínima histórica vem se traduzindo em menores taxas de financiamento imobiliário, o que torna o mercado mais acessível e vem se traduzindo em vendas mais fortes e maior apetite por novos lançamentos. Entretanto, com o fim do auxílio emergencial em dezembro, é importante estar atento ao comportamento da economia e da taxa de desemprego, que já está alta.



Rentabilidade

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

	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	2020	12m	36m	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,00	1,02	1,03	1,03	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	12,23	12,23	35,87	95,33
Rentabilidade ²	1,02%	1,04%	1,05%	1,05%	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	13,17%	13,17%	43,98%	160,08%
% CDI líquido de IR ³	317%	412%	361%	431%	510%	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	535%	535%	291%	175%

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

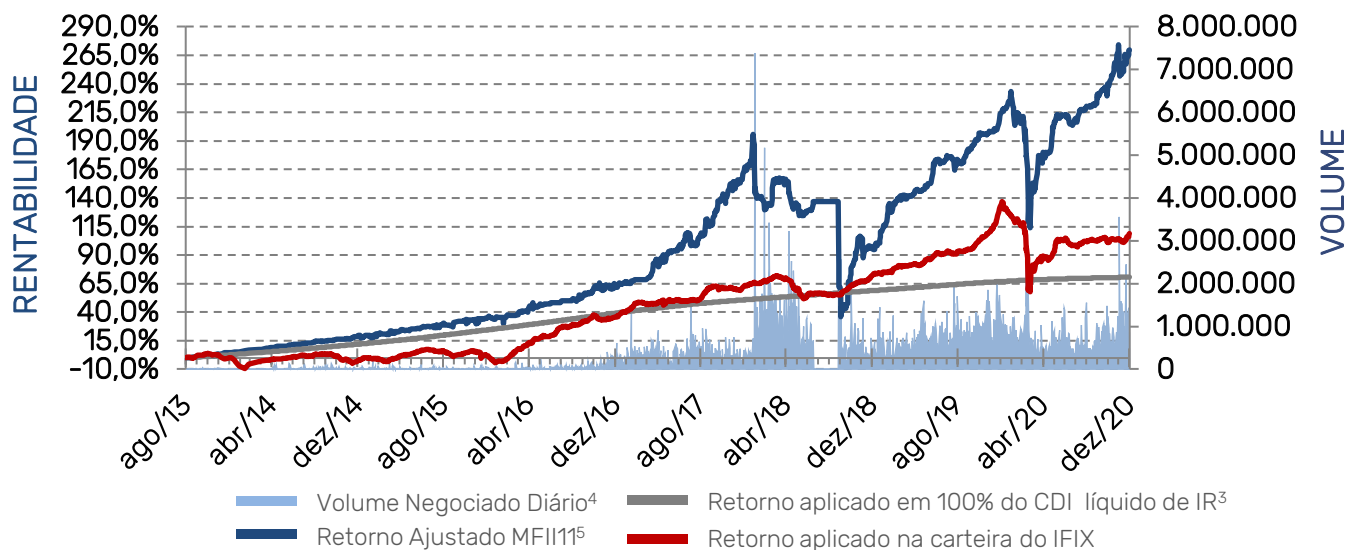
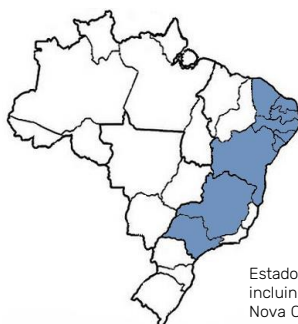


Tabela de Retorno Total	dez/20	2020	12m	36m	Início
MFI11 ⁵	-1,2%	18,0%	18,0%	41,7%	269,9%
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	28,9%	108,7%
CDI líquido de IR ³	0,1%	2,4%	2,4%	13,3%	70,7%

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.

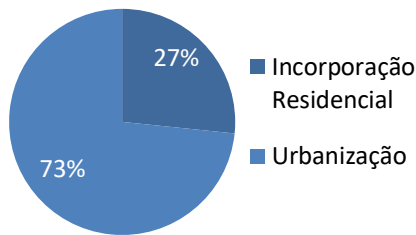
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 830 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

75% vendido*
84% das obras realizadas*

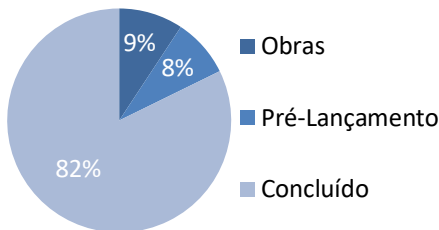
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 3º trimestre de 2020.



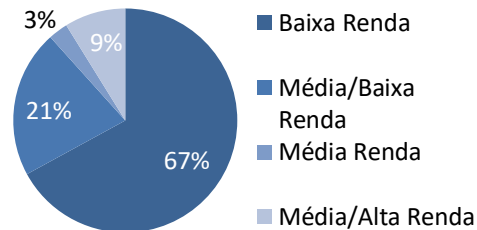
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação	Ativo Imobiliário	Percentual em Carteira	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	2,17%	Ubatuba - SP	Concluído	100,00%	100,00%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,86%	Santo André - SP	Concluído	100,00%	84,00%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	7,51%	Santos - SP	Concluído	100,00%	68,00%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	Golden Boituva	3,70%	Boituva - SP	Obras	38,00%	48,00%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,32%	Recife - PE	Obras	5,00%	32,00%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,67%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu (Butantã)	1,75%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	25% a 30%
Urbanização	Luar de Lagarto	1,31%	Lagarto - SE	Concluído	100,00%	99,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	2,68%	Camaçari - BA	Concluído	100,00%	95,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	2,40%	Patos - PB	Concluído	100,00%	98,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	1,27%	Arapiraca - AL	Concluído	100,00%	87,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Residencial Campo Verde	4,18%	Iracemápolis - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Estância	1,51%	Estância - SE	Concluído	100,00%	85,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	15,94%	Paulínia - SP	Concluído	100,00%	83,00%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	1,18%	Caruarú - PE	Concluído	100,00%	68,00%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	28,93%	Região Nordeste	Concluídos ³	98,00%	86,00%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	2,94%	Rio Largo - AL	Obras	30,00%	99,00%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Dona Amélia	1,57%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	0,23%	Uberaba - MG	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Jardins de Tarsila	1,05%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0,00%	0,00%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Descampado	2,11%	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.