



## 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:

**3.986.831**

Patrimônio Líquido (PL):

**R\$ 475.137.918,26**

Valor Patrimonial por Cota:

**R\$ 119,18**

Número de Cotistas:

**29.583**

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

Abril foi um mês marcado por otimismo nos mercados, com variação positiva do Ibovespa de 1,94% e do IFIX de 0,51%. Dados econômicos mais fortes que o esperado, tanto no Brasil quanto no exterior, animaram os investidores que, entretanto, seguem atentos aos dados de inflação que vieram acima das expectativas, o que poderia provocar aumento de nas taxas de juros.

Neste mês, os índices de preços apresentaram novas altas expressivas: IGP-M com 1,51%, IPCA com 0,31% e INCC-M com 0,95%. A alta da inflação pressiona os custos de construção, que leva a uma compressão das margens e aumento de preços finais aos compradores de imóveis. Atualmente, o fundo tem participação em dois empreendimentos em fase de construção avançada, GSP Golden e Luar de Rio Largo, com 58% e 70% das obras realizadas, e um empreendimento em fase inicial, Luar do Parque, com 8%, e destinado ao público de médio padrão. É importante ressaltar que os investimentos em carteira do fundo têm seus contratos de venda de unidades corrigidos pelo IGP-M, quando as obras já estão finalizadas, e INCC-M, quando o projeto se encontra em fase de obras.

O mercado imobiliário residencial segue apresentando números robustos. Os lançamentos imobiliários cresceram 30,8% no trimestre móvel de dezembro a fevereiro de 2021, com alta de 51,2% no segmento de médio e alto padrão e 27,1% no programa Casa Verde e Amarela. Como resultado direto disso, o setor apresentou alta de 264% no número de empregados em relação ao mesmo trimestre do ano passado. Neste mês, com o início de uma nova fase de reabertura das atividades econômicas, vimos um ritmo forte de vendas nos projetos investidos, com empreendimentos como Way Parque das Nações e Maxhaus Santos muito perto de terem seus estoques zerados.

O fundo concluiu a sua 7ª emissão de cotas, em que foram subscritas 896.900 cotas, representando R\$ 103.143.500,00. A equipe de gestão segue dedicada em alocar o montante captado na oferta, com 2 empreendimentos em fase final de diligência e outros em fase de avançada de negociação e análise, além dos recentes investimentos no terreno da rua Barena na cidade de São Paulo, no empreendimento Vilas do Rio em Campinas, lançado no mês de março, e o aumento de participação no empreendimento Damha Fit em Uberaba, com previsão de lançamento para os próximos meses.

O fundo apurou no primeiro trimestre de 2021 o valor de R\$ 2,74 por cota a ser distribuído em 3 parcelas, sendo de R\$ 0,91 por cota aos cotistas detentores de cotas em 30 de abril de 2021 com pagamento em 14 de maio de 2021, R\$ 0,91 por cota aos cotistas detentores de cotas em 31 de maio de 2021 com pagamento em 15 de junho de 2021 e R\$ 0,92 por cota aos cotistas detentores de cotas em 30 de junho de 2021 com pagamento em 14 de julho de 2021.

Portanto, para o mês de abril, o rendimento de referência foi de R\$ 0,91 por cota, que equivale a 512% 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.

	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) <sup>1</sup>	1,01	0,95	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	<b>0,91</b>	3,90	12,05	35,05	99,23
Rentabilidade <sup>2</sup>	1,03%	0,97%	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	<b>0,87%</b>	3,88%	12,80%	42,70%	170,16%
% CDI líquido de IR <sup>3</sup>	510%	533%	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	<b>512%</b>	653%	670%	314%	179,68%

<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%.

\* O histórico dos dividendos no período compreendido em 2013 e segundo trimestre de 2019 foi oriundo das distribuições dos investimentos detidos pelo fundo embora não tenha sido composto exclusivamente de receitas apuradas segundo o regime de caixa.

## Retorno e volume negociado - mercado secundário

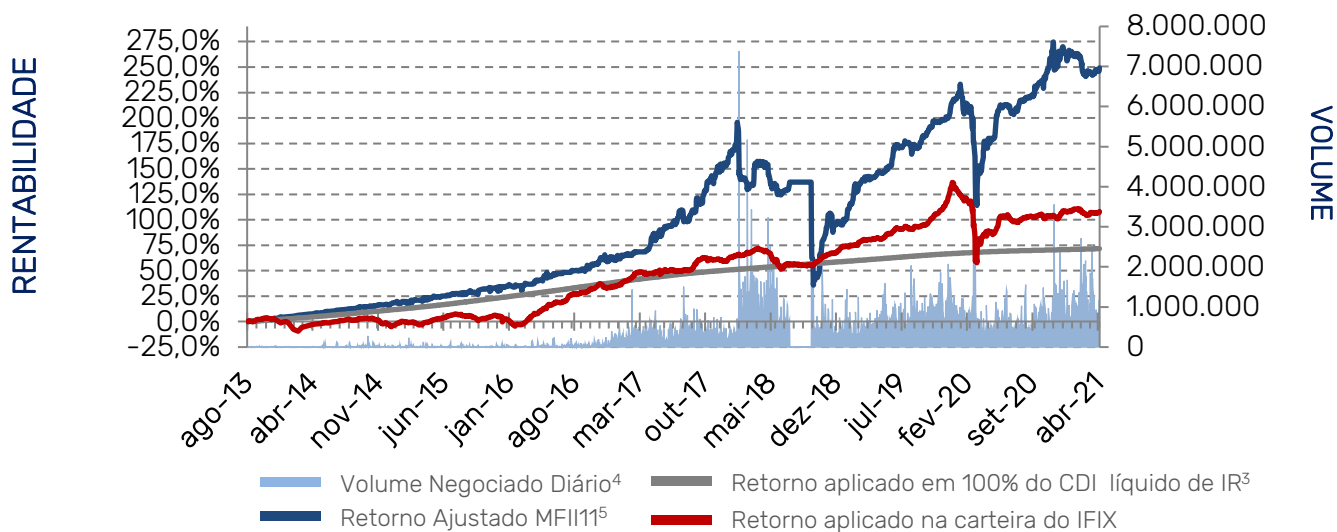


Tabela de retorno total	abr/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 <sup>6</sup>	1,0%	-5,6%	24,7%	36,2%	249,1%
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	22,4%	108,1%
CDI líquido de IR <sup>3</sup>	0,2%	0,6%	1,8%	11,9%	71,7%

<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. <sup>6</sup> Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos

## Portfólio MFII1

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 11 concluídos
- ✓ 3 em obras
- ✓ 8 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora



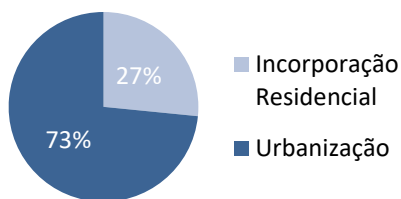
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m<sup>2</sup>\* concluídos
- ✓ 910 mil m<sup>2</sup>\* serão entregues em diferentes estados do Brasil

**77% vendido\***  
**82% das obras realizadas\***

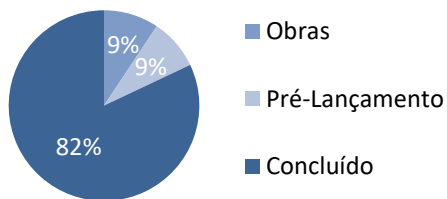
\*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 1º trimestre de 2021.



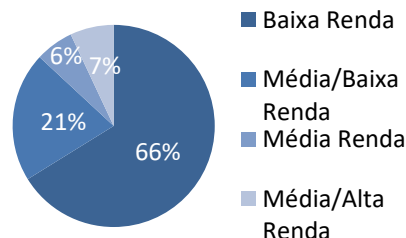
Classificação por segmento



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	1,4%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,2%	Santo André - SP	Concluído	100%	91%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	4,7%	Santos - SP	Concluído	100%	92%	5% a 15% + INCC-M
Incorporação Residencial	GSP Golden	2,6%	Boituva - SP	Obras	52%	58%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,3%	Recife - PE	Obras	8%	29%	11% a 13% + INCC-M
Incorporação Residencial	Descampado	1,6%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,3%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	0,8%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,5%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Barena	0,0%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Urbanização	Luar de Lagarto	0,8%	Lagarto - SE	Concluído	100%	99%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	1,8%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	1,6%	Patos - PB	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,9%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	91%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	1,0%	Estância - SE	Concluído	100%	89%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Terras da Estância	12,6%	Paulínia - SP	Concluído	100%	89%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,4%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	83%	12% a 16% + IGPM
Urbanização	Luar de Canaã	0,8%	Caruarú - PE	Concluído	100%	70%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A. <sup>3</sup>	23,2%	-	Concluído	98%	91%	20% a 30%
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,4%	Rio Largo - AL	Obras	70%	98%	15% a 17% + IGPM
Urbanização	Damha Fit	2,8%	Uberaba - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Vilas do Rio	0,1%	Campinas - SP	Lançamento	0%	4%	12% a 15% + IGPM

<sup>1</sup> Informações do 1º Trimestre de 2021. <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. 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.