



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:
3.973.731

Patrimônio Líquido (PL):
R\$ 471.039.211,80

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 118,54

Número de Cotistas:
29.533

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 junho, o Copom sinalizou com uma aceleração no ritmo de elevação da Selic, além disso, o mercado foi fortemente impactado pela proposta de tributação de dividendos entregue pelo governo federal, que afetou sobretudo os fundos imobiliários, com o IFIX caindo 2,19% no mês. Por outro lado, os indicadores econômicos vêm apresentando bons números e o avanço da vacinação trás expectativa de uma abertura cada vez maior das atividades econômicas.

Os indicadores inflacionários apontam para uma acomodação da inflação, com o IGP-M variando 0,6% no mês enquanto o IPCA variou 0,53%. Por outro lado, o INCC-M acelerou 2,3% no mês, afetado principalmente pela alta do subíndice de mão de obra, que subiu 2,98% no período. Seguimos atentos aos sucessivos aumentos de custos para construção e colocando em prática estratégias para diminuir o impacto nos empreendimentos em obras, além disso, o arrefecimentos do IGP-M e IPCA nos leva a crer que o INCC-M deva seguir o mesmo caminho.

Foi anunciado neste mês mais um investimento do fundo, uma área na cidade de Ponta Grossa-PR, localizada a 103 km de Curitiba e um dos municípios mais populosos do estado do Paraná, com cerca de 350 mil habitantes, sendo o maior parque industrial do interior do estado. O empreendimento marca a entrada do fundo na região Sul, e vai em linha com a estratégia de atuação nacional e diversificação, aproveitando oportunidades em todo o país.



Área em Ponta Grossa-PR

Como destaque dos empreendimentos em carteira, o GSP Golden ,em Boituva-SP, segue em ritmo acelerado de obras com as 3 primeiras fases do empreendimento (378 unidades) 100% vendidas. A etapa 4 já foi lançada e segue com bom ritmo de vendas.



GSP Golden - Boituva-SP

A equipe de gestão segue buscando novos investimentos, com alguns empreendimentos já em fase final de diligência e que deverão ser anunciados em breve.



Rentabilidade

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

	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	0,96	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	5,73	11,92	34,52	101,06
Rentabilidade ²	0,98%	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	5,70%	12,53%	41,84%	174,91%
% CDI líquido de IR ³	589%	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	512%	382%	339%	516%	619%	319%	181,22%

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%.

* 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

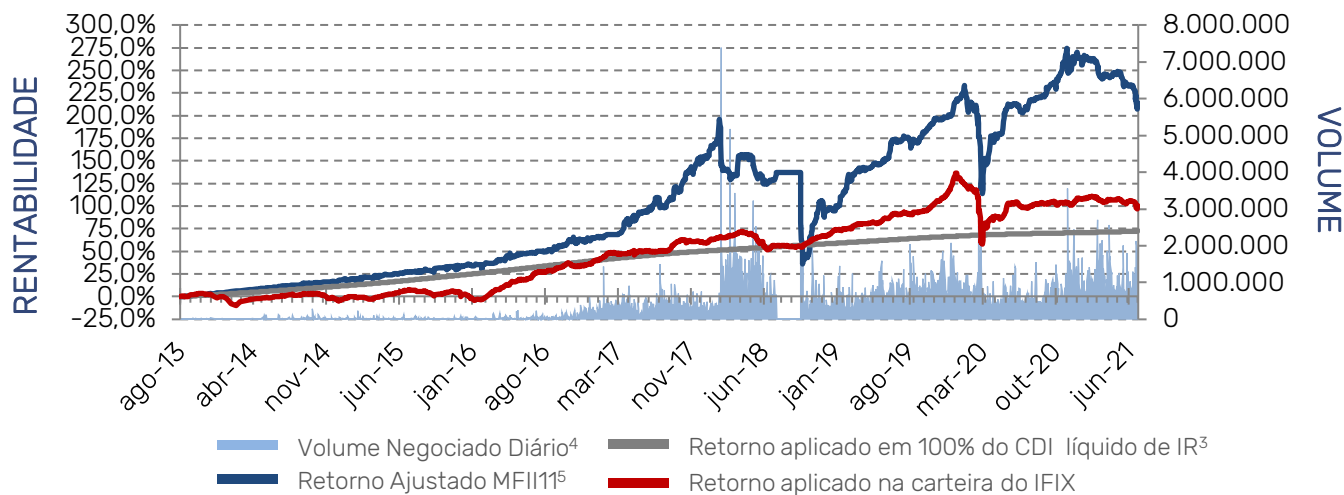
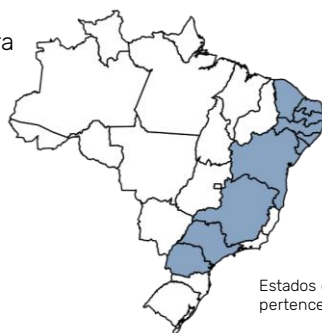


Tabela de retorno total	jun/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	-5,98%	-15,05%	0,46%	37,44%	214,27%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	29,63%	100,36%
CDI líquido de IR ³	0,26%	1,08%	1,92%	11,46%	72,51%

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. ⁶ Variação do preço a mercado + Distribuições de dividendos

Portfólio MFI11

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



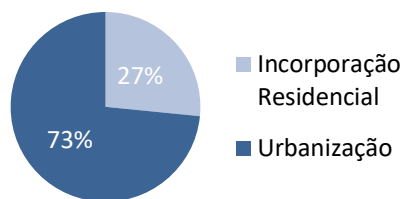
- ✓ 5 empreendimentos desinvestidos
- ✓ Mais de 4,8 milhão de m²* concluídos
- ✓ 910 mil m²* serão entregues em diferentes estados do Brasil

77% vendido*
82% das obras realizadas*

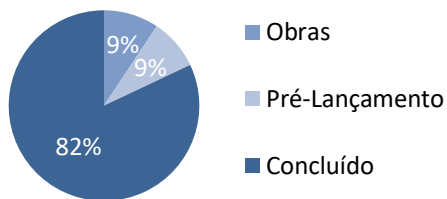
*Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/ informações do 1º trimestre de 2021.



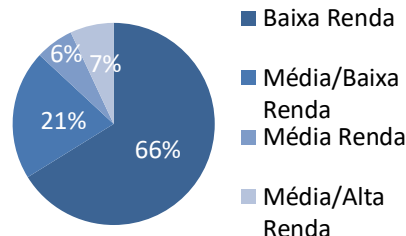
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação ¹	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%	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	4,8%	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	1,4%	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	12,7%	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. ³	23,4%	-	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

¹ Informações do 1º Trimestre de 2021. 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. 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.