



INFORME MENSAL

Comentários do gestor

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:

4.146.900

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 479.680.548,19

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 115,67

Número de Cotistas:

29.746

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

Em julho, o aumento de novas variantes do coronavírus e a maior percepção de risco sobre o não cumprimento do teto de gastos no Brasil contribuíram para a baixa de 3,94% do Ibovespa. Analisando o mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 2,51% devido, principalmente, à mitigação do risco da tributação dos dividendos, acarretando uma valorização em todos os setores do índice.

No mês, os índices de inflação novamente apresentaram alta, com o IGP-M variando 0,78% (15,98% no ano) enquanto o IPCA variou 0,96% (4,76% no ano). Tal pressão inflacionária é influenciada pela alta dos preços das commodities no mercado internacional e pela recuperação gradativa dos preços do setor de serviços decorrente da flexibilização das medidas de distanciamento social. Vale ressaltar que em junho o volume de serviços apresentou avanço pelo terceiro mês consecutivo e atingiu o maior patamar desde maio de 2016, de acordo com dados da Pesquisa Mensal de Serviços (PMS) divulgada pelo IBGE.

Em relação ao preço de venda dos imóveis residenciais, o índice FipeZap avançou 0,64% no mês e estabeleceu o maior aumento para a variação mensal desde agosto de 2014, adicionalmente, dados da Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) mostraram que o mercado residencial da cidade de São Paulo encerrou o primeiro semestre de 2021 com 27.114 unidades lançadas e 29.935 unidades comercializadas, ambos os valores superando o primeiro semestre de 2019.

Além do avanço já apresentado pelo setor da construção, o indicador de confiança do setor imobiliário do segundo trimestre, divulgado pela ABRAIN, apontou que as incorporadoras estão otimistas em relação ao aumento das vendas para o terceiro trimestre, principalmente para o segmento de médio e alto padrão. Em relação aos lançamentos, a expectativa é de alta nos próximos 3 a 12 meses tanto para o segmento de médio e alto padrão quanto para o da Casa Verde e Amarela.

Ainda no mês de julho, o Fundo divulgou o [fato relevante](#) relativo à venda da participação em projetos imobiliários já performados e desenvolvidos pela Nova Colorado S.A.. A operação gerou um resultado bruto de R\$ 6,37 por cota, o qual será incorporado aos dividendos a serem divulgados a partir do mês de outubro de 2021.

No mês, o rendimento de referência foi de **R\$ 1,20 por cota**, equivalente a **378% 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.

	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	0,98	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	6,93	12,16	35,72	102,26
Rentabilidade ²	1,00%	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	6,91%	12,72%	43,47%	178,07%
% CDI líquido de IR ³	730%	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	496%	382%	339%	378%	486%	586%	335%	182,28%

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

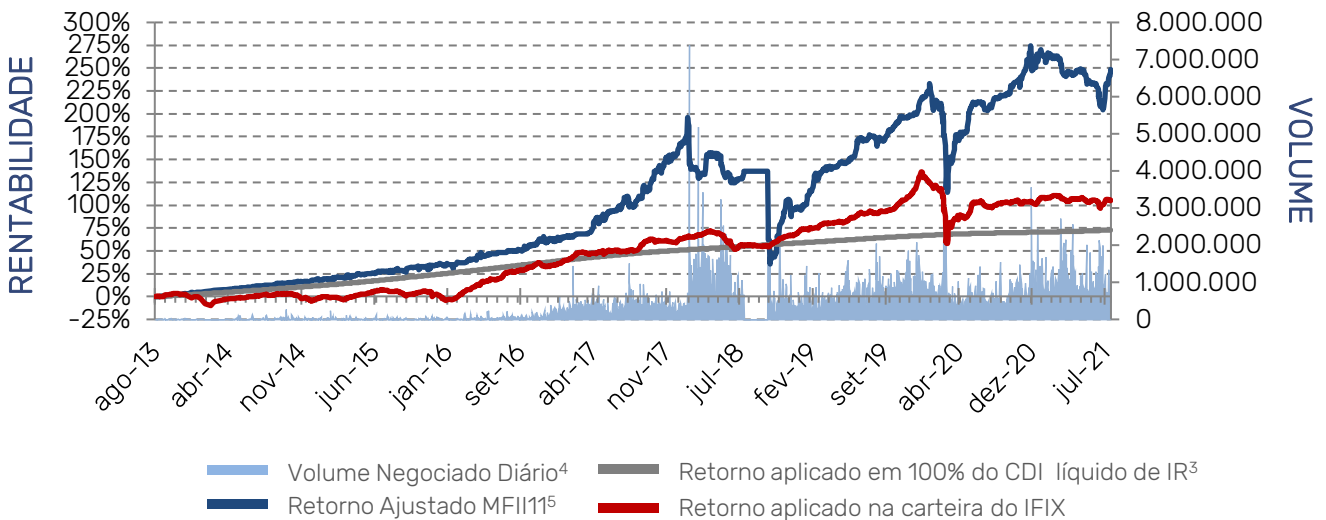


Tabela de retorno total	jul/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	10,81%	-5,86%	12,36%	46,95%	248,24%
IFIX	2,51%	-1,60%	3,33%	31,08%	105,39%
CDI líquido de IR ³	0,30%	1,38%	2,06%	11,31%	73,03%

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 MFII11

- ✓ 23 ativos formam a carteira atual do fundo
- ✓ 10 concluídos
- ✓ 4 em obras
- ✓ 7 em pré-lançamento
- ✓ 1 empresa loteadora
- ✓ 1 incorporadora



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

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

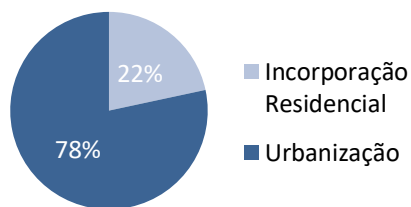
78% vendido**
75% das obras realizadas*

*Informações do 2º Trimestre de 2021

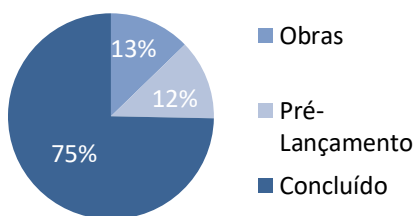
** Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/Informações do 2º Trimestre de 2021



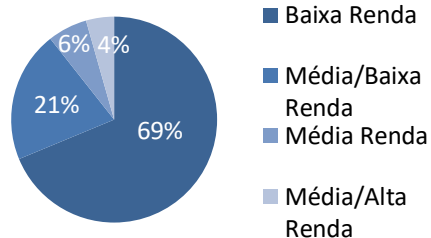
Classificação por segmento



Fases do desenvolvimento



Classificação por renda



Classificação	Ativo Imobiliário ¹	Percentual em Carteira ¹	Local	Fase	% Obras ¹	% Vendas ¹	Retorno Alvo (a.a.) ²
Urbanização	Residencial Campo Verde	3,4%	Iracemápolis - SP	Concluído	100%	85%	12% a 16% + IGPM
Incorporação Residencial	Way Parque das Nações	0,1%	Santo André - SP	Concluído	100%	97%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Terras da Estância	12,2%	Paulínia - SP	Concluído	100%	94%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	MaxHaus Santos	3,0%	Santos - SP	Concluído	100%	92%	5% a 15% + INCC-M
Urbanização	Luar de Lagarto	0,8%	Lagarto - SE	Concluído	100%	100%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Estância	0,9%	Estância - SE	Concluído	100%	89%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Camaçari	1,7%	Camaçari - BA	Concluído	100%	96%	14% a 18% + IPCA
Incorporação Residencial	Miríade Litoral	1,3%	Ubatuba - SP	Concluído	100%	100%	12% a 15% + IGPM
Urbanização	Luar de Arapiraca II	0,8%	Arapiraca - AL	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar de Canaã	0,8%	Caruarú - PE	Concluído	100%	80%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Luar do Campestre	1,6%	Patos - PB	Concluído	100%	93%	14% a 18% + IPCA
Urbanização	Nova Colorado S.A.	23,8%	Região Nordeste	Concluídos ³	98%	92%	20% a 30%
Incorporação Residencial	GSP Golden	3,2%	Boituva - SP	Obras	58%	63%	20% a 30% + IGPM
Urbanização	Luar de Rio Largo	3,8%	Rio Largo - AL	Obras	75%	98%	15% a 17% + IGPM
Incorporação Residencial	Luar do Parque	1,5%	Recife - PE	Obras	10%	35%	11% a 13% + INCC-M
Urbanização	Vilas do Rio	0,1%	Campinas - SP	Obras	1%	24%	12% a 15% + IGPM
Incorporação Residencial	Residencial Dona Amélia	1,2%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Urbanização	Damha Fit	2,9%	Uberaba - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Jardins de Tarsila	0,9%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + IGPM
Incorporação Residencial	Descampado	1,6%	Campinas - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 30% + INCC-M
Incorporação Residencial	Lauro de Freitas	0,5%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	20% a 25% + INCC-M
Incorporação Residencial	Avenida Corifeu	1,4%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%
Incorporação Residencial	Barena	0,0%	São Paulo - SP	Pré-lançamento	0%	0%	25% a 30%

¹ Informações do 2º 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.