



INFORME MENSAL

Características

Comentários do gestor

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\$ 472.022.495,35

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 113,83

Número de Cotistas:

29.956

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 agosto, as incertezas sobre o cenário fiscal, o aumento das tensões políticas e a crise hídrica foram os principais fatores que contribuíram para a baixa de 2,48% do Ibovespa. Em relação aos fundos imobiliários, o IFIX recuou 2,63% pressionado pelo incremento do prêmio de risco demandado pelos investidores.

No mês, os índices de preços desaceleraram em relação a julho mas ainda acumulam altas expressivas no ano: IPCA de 5,67%, IGP-M de 16,75% e INCC-M de 11,37%. Em relação ao INCC-M, o índice avançou 0,56% em agosto, afetado sobretudo pelo grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços, enquanto a taxa referente ao subíndice de Mão de Obra não sofreu variação no mês. Apesar do aumento no preço dos insumos, o PIB da construção civil cresceu 2,7% no segundo trimestre e retomou ao patamar de 2019 (período pré-pandemia) devido às taxas de juros em níveis atrativos e ao incremento do crédito imobiliário, principalmente.

De acordo com dados divulgados pela ABECIP, no período de janeiro a julho de 2021, os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas de poupança (SBPE) somaram R\$ 115,8 bilhões (113,8% superior ao mesmo período de 2020), além disso, o crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal (que concentra cerca de dois terços do crédito para o setor no país) ultrapassou o valor de R\$ 14 bilhões e bateu recorde em agosto. Também vale destacar o anúncio de redução das taxas de juros para o financiamento imobiliário feito pela Caixa Econômica Federal para contratações realizadas a partir de outubro, o que pode impulsionar as vendas de imóveis no último trimestre do ano.

Analisando os imóveis comercializados no país, o balanço divulgado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) mostrou que as vendas de unidades residenciais (apartamentos novos) avançaram 7,2% no segundo trimestre do ano, enquanto os lançamentos aumentaram 51,3%. Ainda no segundo trimestre, o programa Casa Verde e Amarela correspondeu a 49% do total de vendas e a 48% do total de lançamentos.

Em relação aos ativos do MFII, o Fundo adquiriu participação no empreendimento **Luar do Arraial**, localizado em Recife-PE, o qual está em fase intermediária de obras e será composto por uma torre com 66 unidades habitacionais. Também destacamos o bom ritmo de vendas dos empreendimentos **Way Parque das Nações** e **MaxHaus Santos**, com **99%** e **96%** das unidades vendidas, respectivamente, sendo que a maioria das unidades comercializadas já estão quitadas via financiamento bancário.

No mês, o rendimento de referência foi de **R\$ 1,19 por cota**, equivalente a **315% 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.

	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	2021	12 m	3 a	Início
Rendimento (R\$/cota) ¹	1,01	1,10	1,10	1,04	1,01	1,01	0,97	0,91	0,91	0,92	1,20	1,19	8,12	12,37	36,91	103,45
Rentabilidade ²	1,03%	1,12%	1,12%	1,03%	0,99%	0,99%	0,94%	0,87%	0,87%	0,88%	1,15%	1,14%	8,13%	12,88%	45,11%	181,23%
% CDI líquido de IR ³	766%	834%	876%	753%	787%	861%	553%	496%	382%	339%	378%	315%	450%	534%	349%	183,13%

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

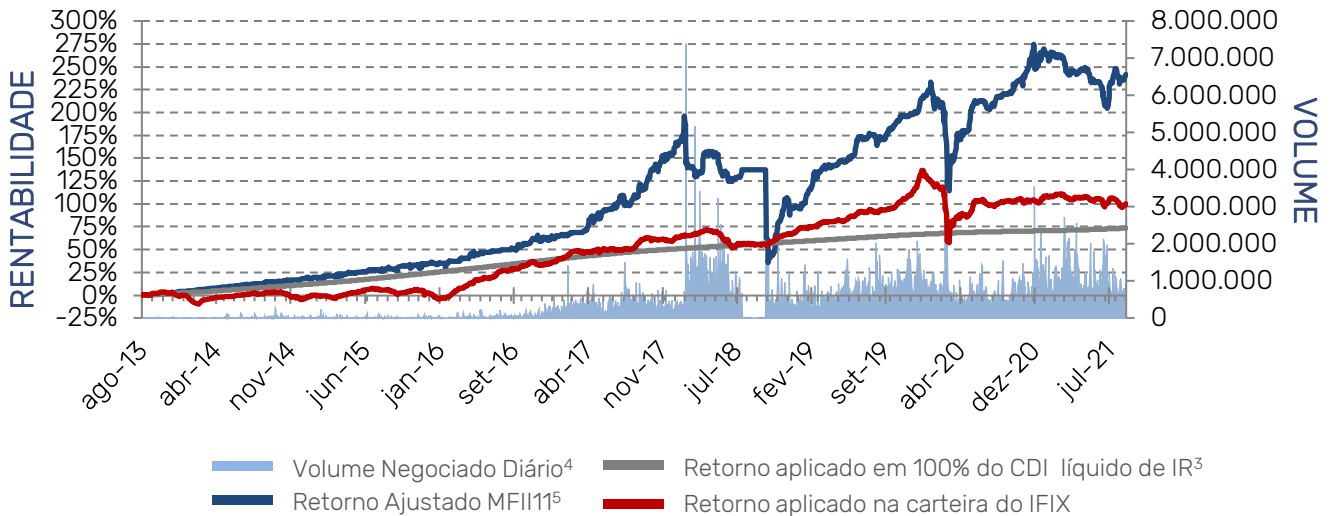


Tabela de retorno total	ago/21	2021	12m	36m	Início
MFII11 ⁶	-1,83%	-7,59%	6,71%	44,25%	241,86%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	28,53%	99,99%
CDI líquido de IR ³	0,36%	1,75%	2,29%	11,17%	73,65%

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 MFII1

- ✓ 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 *

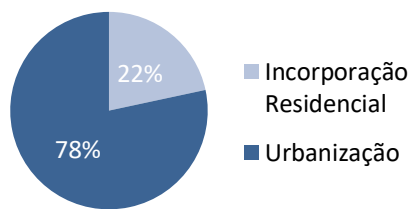
78% vendido**
75% das obras realizadas*

*Informações do 2º Trimestre de 2021

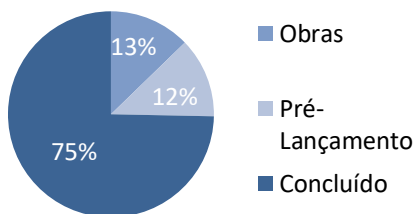
** Ponderado pela participação no patrimônio do fundo/Informações do 2º Trimestre de 2021



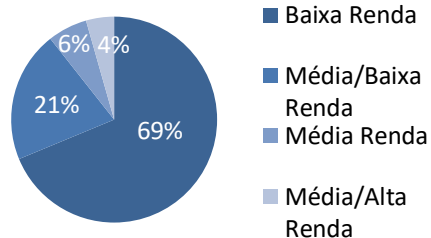
Classificação por segmento



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 ²	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.