

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Janeiro 2021

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.457	29.710.056,65
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
116,17	98,00	23,10%
Gestor	Administrador	Taxa de Administração
Mérito Investimentos	Planner Trustee DTVM	1,00% a.a. sobre patrimônio líquido
Taxa de Performance	Início do Fundo	Código de Negociação
20% sobre o que exceder o CDI	01/11/2019	MFAI11
Rendimento/Cota: R\$ 0,72		

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente por meio da aquisição de cotas de outros fundos de investimentos imobiliários e ações de companhias abertas do segmento imobiliário. A posição de fundos imobiliários representará a maior parcela da carteira, com objetivo de obtenção de rendimentos periódicos e consistentes. A posição em ações será complementar e inferior à de FIIs, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em janeiro, o último Relatório Focus do mês apresentou uma previsão de crescimento de 3,50% do PIB de 2021, entretanto, o atraso na vacinação contra o coronavírus no país acarretou inseguranças devido ao avanço da pandemia e ao risco fiscal em um cenário de renovação do auxílio emergencial. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-3,32%) e do IMOB (-7,03%) e uma valorização do IFIX (0,32%).

No segmento das ações imobiliárias, destacamos as prévias operacionais das ações de incorporadoras, como Cyrela, Direcional e Tenda, que apresentaram números expressivos de vendas e de lançamentos no último trimestre de 2020. Analisando os fundos imobiliários, de acordo com o boletim mensal de janeiro da B3, dentre os dez fundos com maior volume de negociação no mês, cinco são do segmento de recebíveis e três são de logística, sendo esses dois segmentos os que mais captaram com novas emissões realizadas em 2021.

Para o ano de 2021, acreditamos que o movimento de migração dos recursos de renda fixa para o segmento de fundos imobiliários deve continuar, assim como o crescimento do número de investidores em FIIs, que atingiu a marca de 1,2 milhão em janeiro (aumento de 4% em relação ao mês anterior), conforme divulgado no boletim mensal da B3.

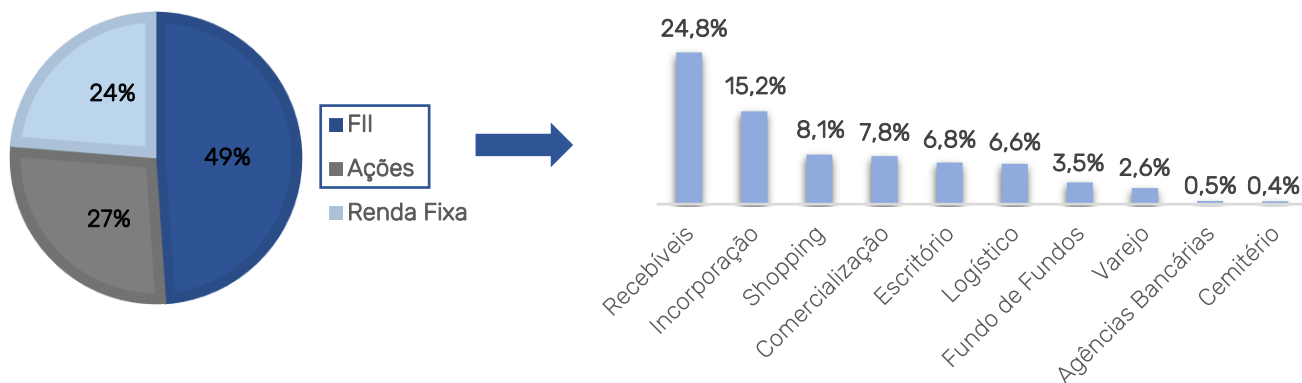
Estratégias de Investimento

A carteira de ativos do Fundo é composta por fundos de investimento imobiliário, preponderantemente, e por ações de companhias abertas do segmento imobiliário. O investimento em FIIs tem objetivo principal de obtenção de renda recorrente mensal e, adicionalmente, ganho de capital. O investimento em ações de companhias abertas do segmento imobiliário tem objetivo principal de obtenção de ganho de capital.

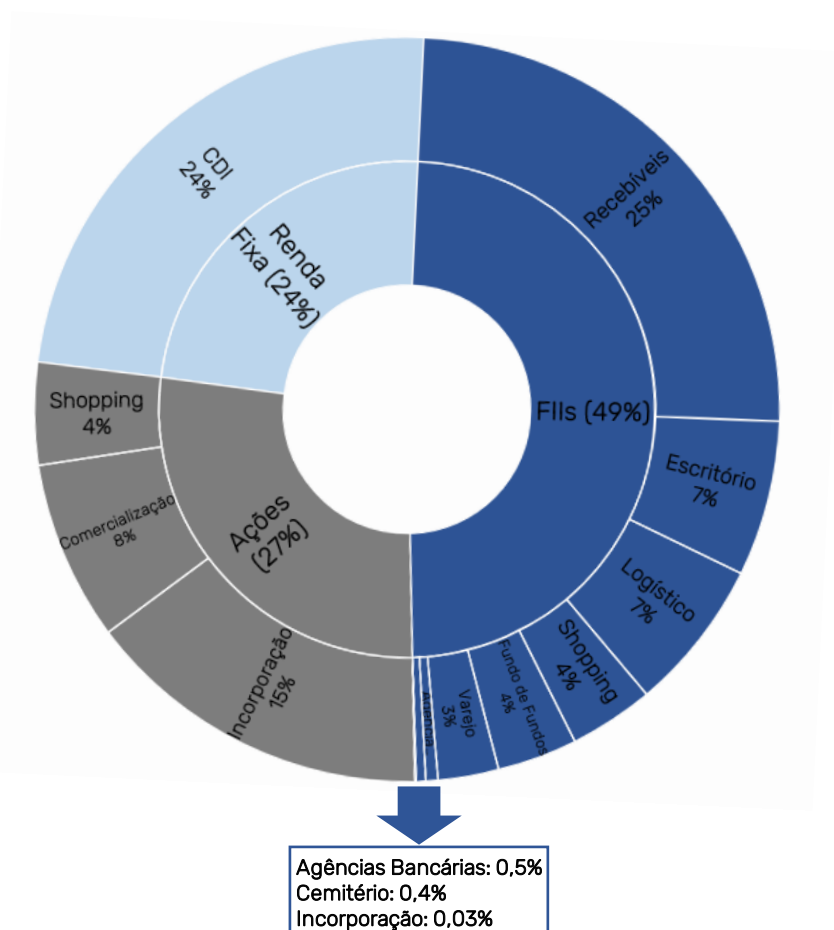
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em janeiro, realizamos vendas com ganho de capital de alguns fundos dos segmentos logístico e de recebíveis. Também aumentamos nossa posição em ações de incorporadoras e em fundos de recebíveis, de escritórios e de logística.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

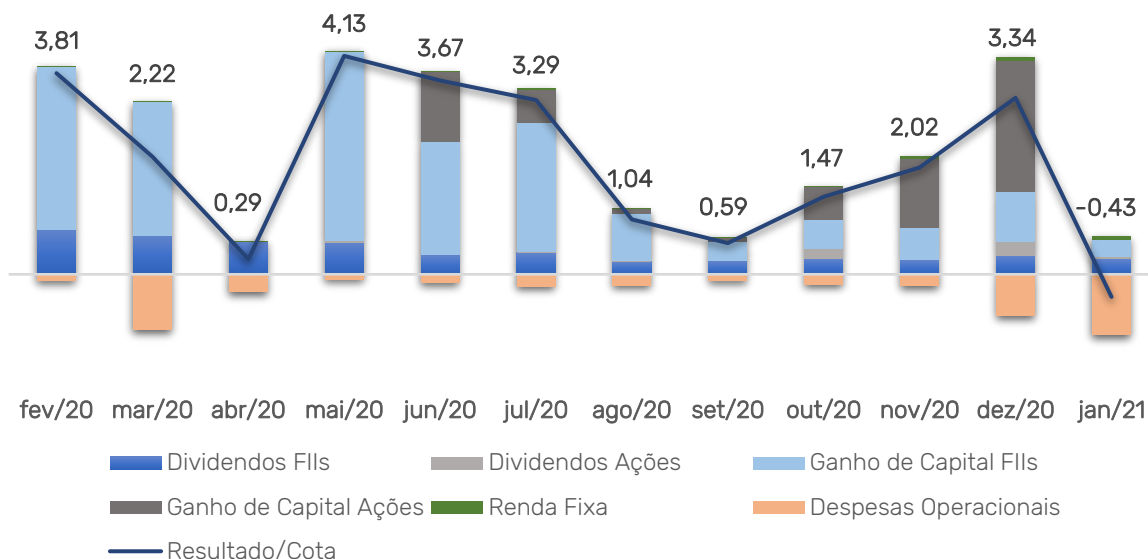
Valores em Reais* (R\$)	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	9.755	23.289	60.289	43.935	114.931	98.874	351.073	452.445	498.467
FII's	9.440	23.289	37.528	41.811	67.000	88.043	267.112	367.150	410.874
Ações	315	-	22.761	2.125	47.930	10.831	83.962	85.295	87.593
Ganho de Capital	37.556	41.174	143.655	300.481	645.445	101.337	1.269.648	1.710.306	1.729.457
FII's	34.065	32.648	67.364	96.444	176.478	101.337	508.337	894.269	901.441
Ações	3.491	8.526	76.291	204.037	468.967	-	761.312	816.037	828.016
Renda Fixa	755	1.834	1.940	7.311	14.091	18.488	44.419	45.747	46.040
Total de Receitas	48.066	66.297	205.884	351.727	774.466	218.699	1.665.140	2.208.497	2.273.963
Total de Despesas	(8.010)	(11.453)	(23.751)	(33.872)	(147.096)	(348.210)	(572.391)	(628.236)	(632.636)
Taxa de Administração	(537)	(612)	(1.509)	(2.041)	(2.511)	(4.490)	(11.701)	(15.537)	(15.537)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(18.481)	(18.556)	(18.671)	(18.671)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)	(306.910)	(306.910)
Outras	(7.458)	(10.826)	(22.227)	(31.816)	(144.569)	(18.329)	(235.224)	(287.119)	(291.518)
Resultado Caixa	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	1.092.749	1.580.261	1.641.328
Rendimento Distribuído	42.623	54.381	180.859	316.123	270.746	218.285	1.083.016	1.629.016	1.629.016
Total de Cotas MFAI	39.543	94.990	130.730	168.841	405.161	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	7,33	26,83	26,83

*Não auditado

Resultado por Cota

	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Resultado Caixa (R\$)	106.605	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)
Resultado/Cota¹	3,81	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43

¹ Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.



Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Rendimento distribuído	-	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72

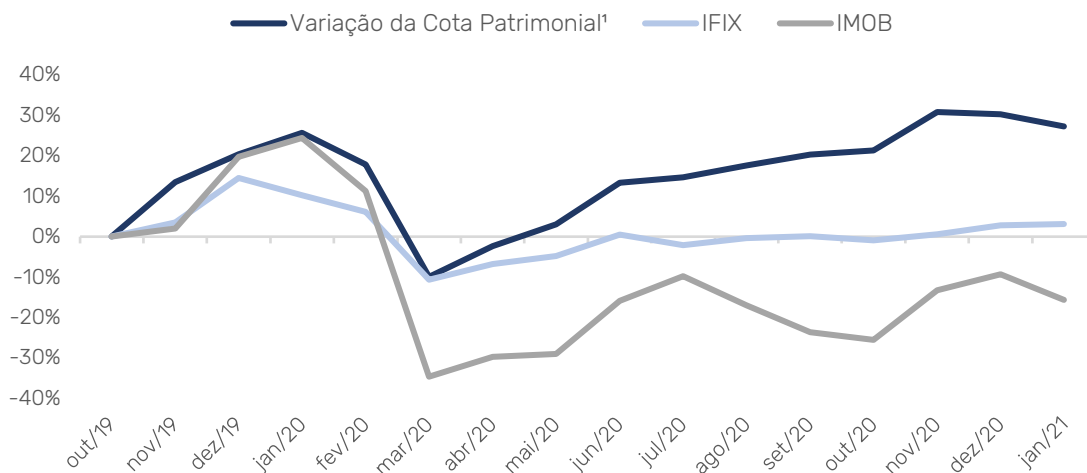
O rendimento por cota no mês de janeiro foi de **R\$ 0,72** (565% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 23,10%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 116,17). A distribuição dos dividendos será no dia **12 de fevereiro** de 2021.

Retorno Total

Em janeiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 2,28%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

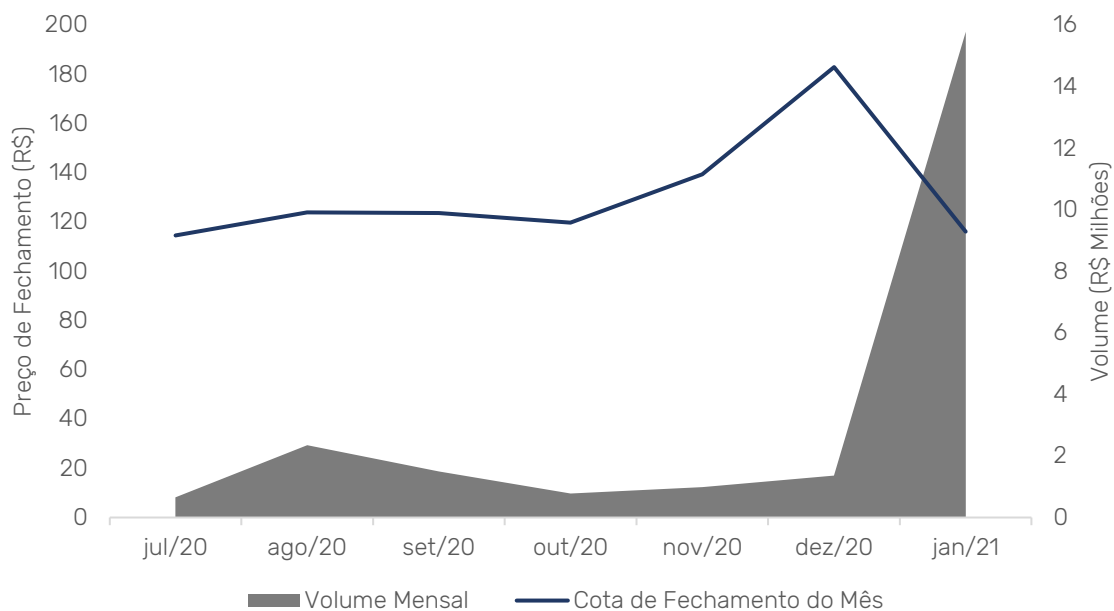
Retorno Total	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	Início
Cota Patrimonial	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	26,83
Retorno MFAI ¹	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	27,29%
IFIX	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	3,13%
IMOB	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-15,66%

Retorno Acumulado



¹Variação da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos rendimentos distribuídos.

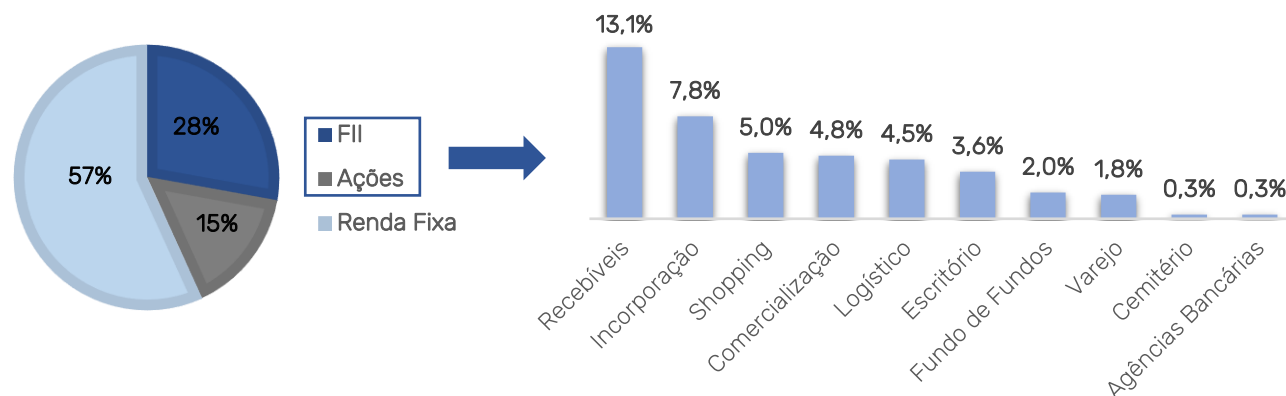
Negociação e Liquidez



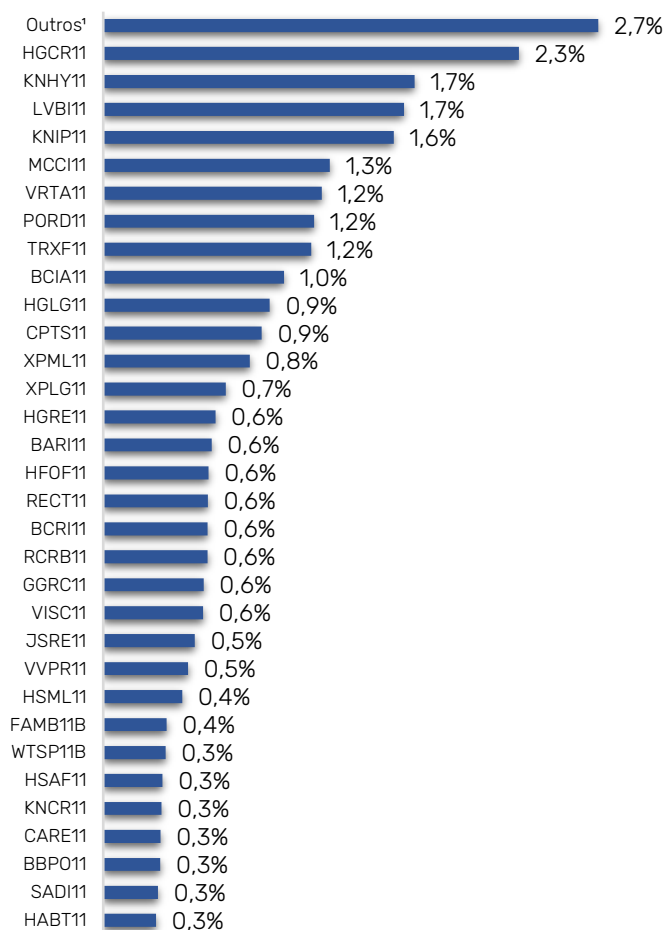
Negociação MFAI11	Jan/21
Volume Total (R\$)	15.785.343
Volume Médio Diário (R\$)	830.808
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

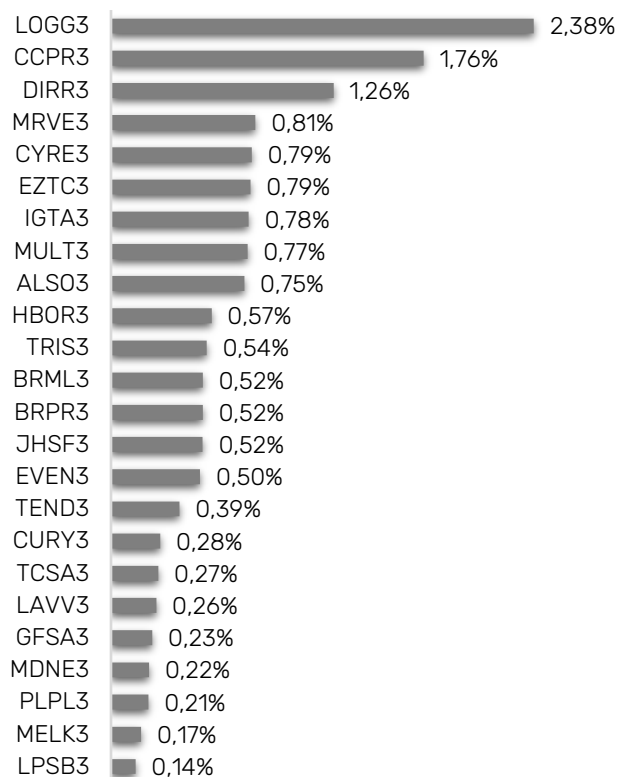
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



¹ Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 0,3%.

Glossário

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

Dividend Yield: Índice que mede a rentabilidade dos rendimentos distribuídos pelo Fundo. É calculado pela divisão entre a soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses sobre a cota a valor de mercado do Fundo.

FII: Abreviação de Fundo de Investimento Imobiliário.

IFIX: Índice de fundos imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários de maior representatividade negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3.

IGPM: Índice Geral de Preços do Mercado.

IMOB: Índice imobiliário que indica o desempenho médio das ações de maior representatividade de companhias do setor imobiliário (exploração de imóveis e construção civil) que estão listadas na B3.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

P/VP: Relação entre o valor da cota a mercado e o valor patrimonial da cota.

VP: Abreviação de Valor Patrimonial, é o valor financeiro de uma cota considerando o patrimônio líquido do Fundo (PL). Para o cálculo desse indicador basta dividir o PL pela quantidade de cotas do fundo.

Contatos

Site: meritoinvestimentos.com

E-mail: contato@meritoinvestimentos.com

Informações
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

