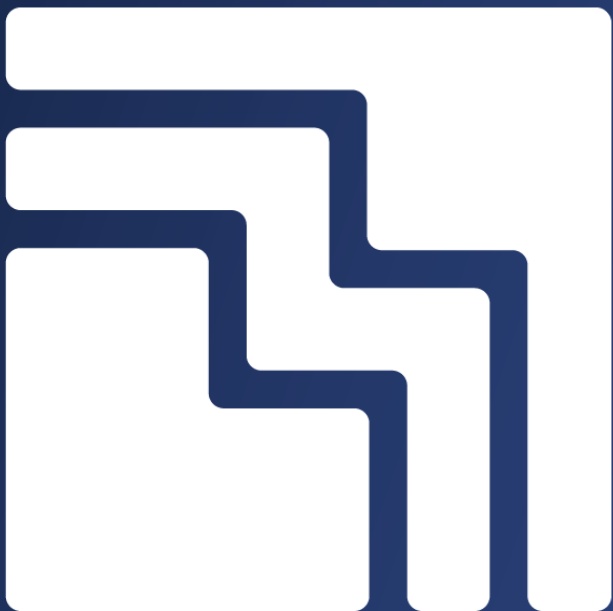




Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Julho 2021

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.

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.805	27.763.532,39
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
90,02	91,58	13,46%
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\$ 0,71		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

O mês de julho foi marcado pelo aumento da percepção de risco do Brasil devido às tensões políticas e às incertezas sobre o cenário fiscal do país, o qual se agravou após a proposta de reformulação do Bolsa Família e da PEC dos precatórios. Outro destaque do mês foi a retirada dos fundos imobiliários do texto preliminar da reforma tributária, o que contribuiu para a valorização dos preços dos fundos imobiliários.

Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-3,94%) e do IMOB (-6,03%) e uma valorização do IFIX (2,51%).

Analizando os fundos imobiliários, todos os segmentos apresentaram alta no encerramento do mês, com destaque para o setor de logística, que teve a maior valorização de julho após ter figurado entre as maiores baixas do mês anterior, além disso, o avanço da vacinação e a diminuição das restrições de mobilidade devem acarretar uma melhora nos resultados operacionais dos fundos dos segmentos de shopping e de escritórios nos próximos meses. Apesar da alta nas cotações observada em julho, vale ressaltar que as projeções da taxa Selic para o final de 2021 ultrapassaram o patamar de 7% (de acordo com o Relatório Focus da primeira semana de agosto) e acreditamos que tais expectativas do mercado para o final do ano já se refletem no valor das cotas dos fundos imobiliários.

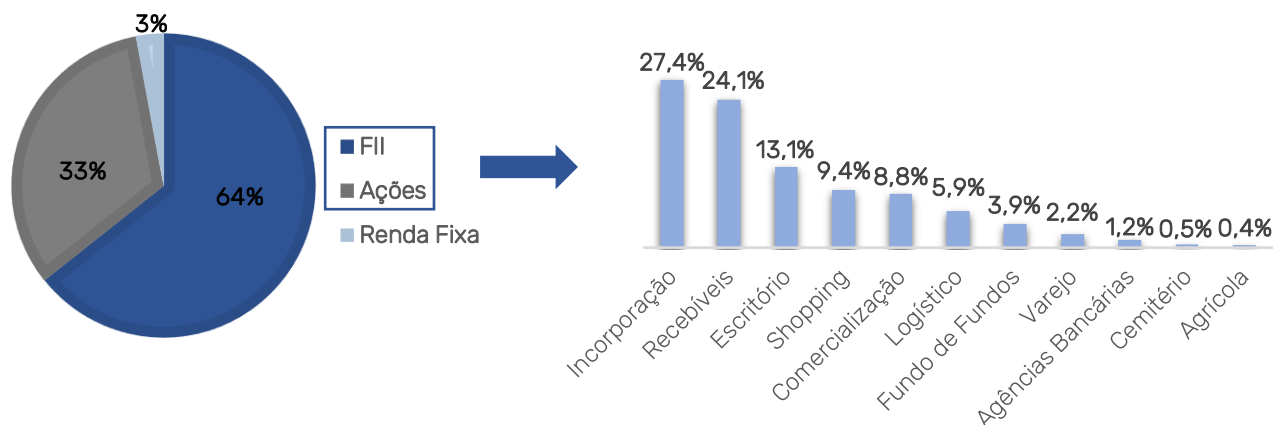
Estratégias de Investimento

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 julho, aumentamos nossa posição nos segmentos de shopping e de escritório. Além disso, realizamos vendas com ganho de capital de fundos do segmento de recebíveis, majoritariamente.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

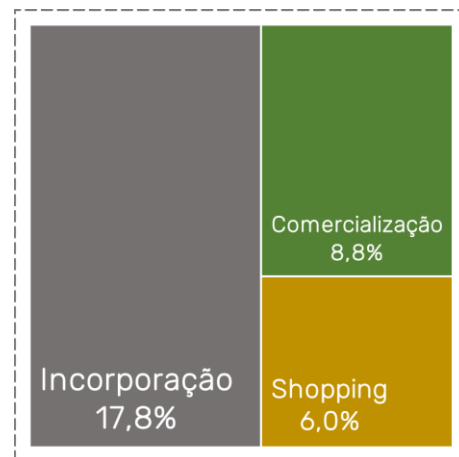


Composição da Carteira

FIIs (64%)



Ações (33%)



Composição do Resultado Caixa

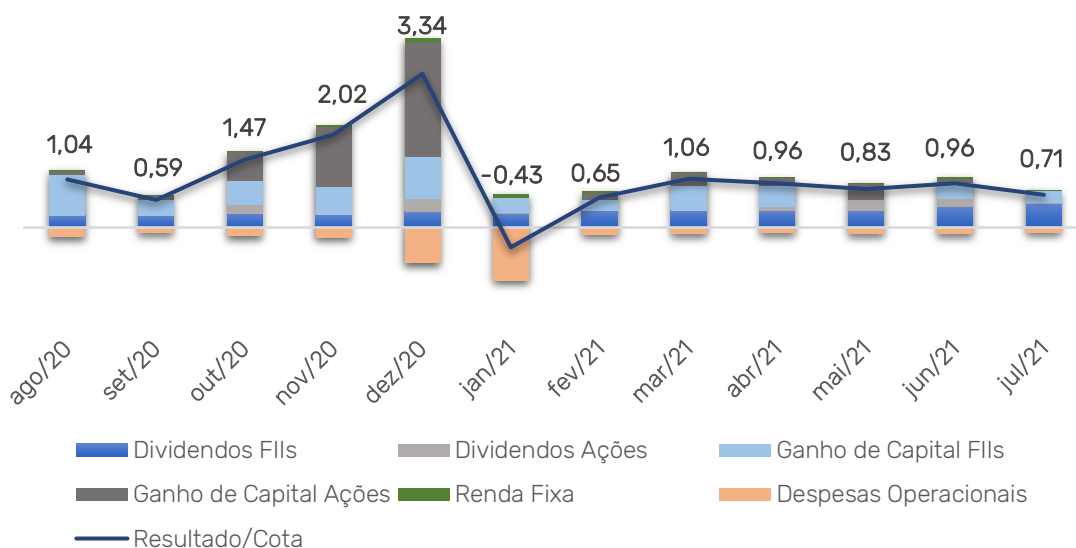
Valores em Reais* (R\$)	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	108.712	110.857	135.765	182.166	188.484	165.273	891.257	1.242.330	1.389.724
FII's	108.712	110.857	112.458	114.883	137.894	158.539	743.343	1.010.455	1.154.217
Ações	-	-	23.307	67.283	50.590	6.734	147.914	231.876	235.507
Ganho de Capital	125.106	247.185	189.552	103.481	134.344	78.392	878.060	2.147.708	2.607.516
FII's	74.658	162.589	140.434	5.635	105.605	76.851	565.771	1.074.108	1.467.212
Ações	50.448	84.597	49.118	97.846	28.739	1.540	312.289	1.073.600	1.140.305
Renda Fixa	7.800	5.046	3.698	7.525	8.341	3.498	35.908	80.327	81.948
Total de Receitas	241.619	363.088	329.015	293.171	331.169	247.162	1.805.225	3.470.365	4.079.188
Total de Despesas	(44.800)	(41.117)	(39.396)	(40.592)	(39.607)	(31.321)	(236.834)	(809.225)	(869.469)
Taxa de Administração	(5.036)	(4.135)	(5.139)	(4.513)	(4.695)	(4.717)	(28.236)	(39.937)	(43.773)
Taxa de Gestão/Custódia	(20.729)	(17.021)	(21.152)	(18.575)	(19.324)	(19.417)	(116.218)	(134.775)	(134.889)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)
Outras	(19.035)	(19.961)	(13.104)	(17.504)	(15.588)	(7.187)	(92.379)	(327.603)	(383.898)
Resultado Caixa	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.841	1.568.391	2.661.140	3.209.719
Rendimento Distribuído	197.062	303.173	272.856	269.824	194.031	215.253	1.452.199	2.535.215	3.081.215
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	4,79	12,12	31,62

*Não auditado

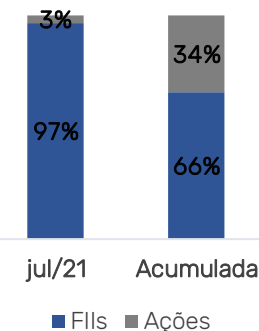
Resultado por Cota

	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
Resultado Caixa (R\$)	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.841
Resultado/Cota¹	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71

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



Receita Gerada

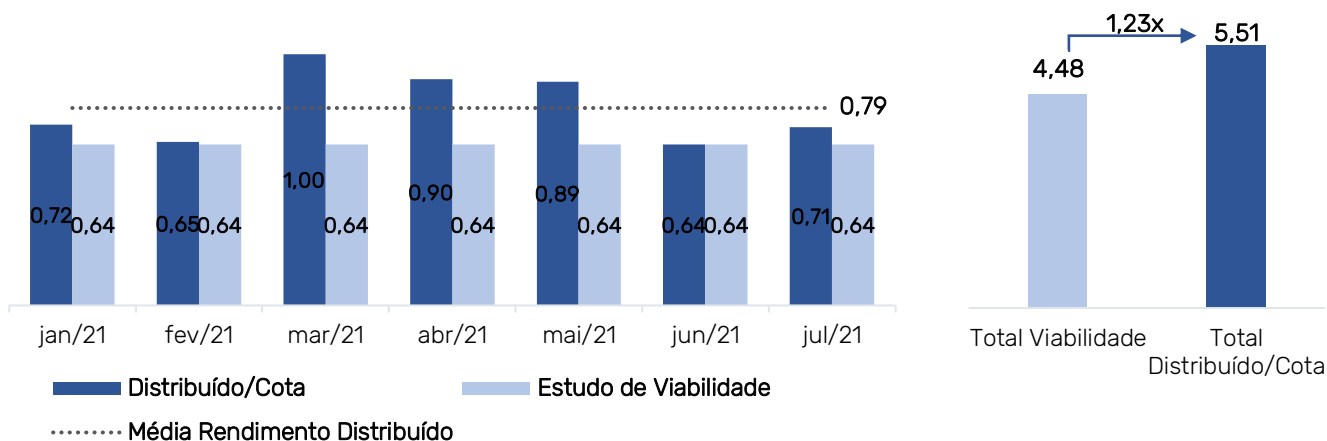


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
Rendimento distribuído	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71

O rendimento por cota no mês de julho foi de **R\$ 0,71** (234% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 90,02) foi de **13,46%**. A distribuição dos dividendos será no dia **13 de agosto** de 2021.

Ao final de julho, o Fundo possuía **R\$ 0,42 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **ao longo do ano de 2021** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:

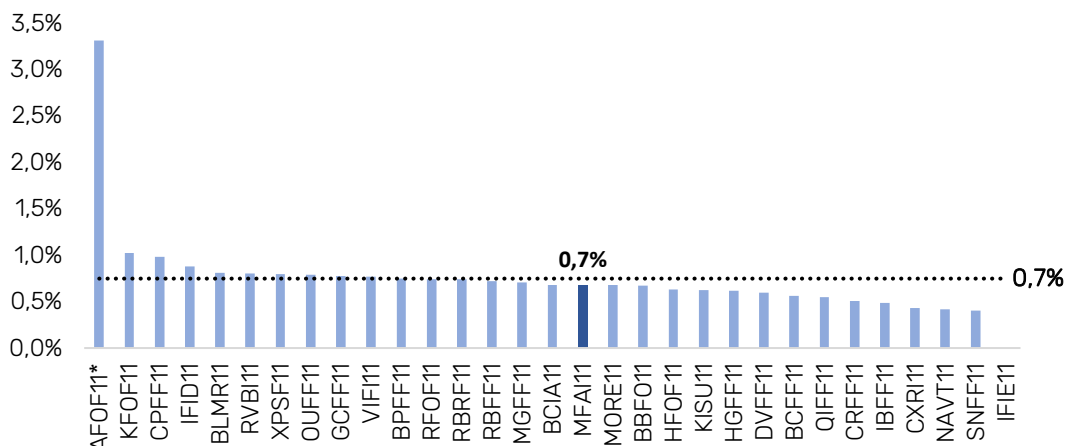


Dividend Yield FOFs

Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, **com relação ao mês de junho**, considerando o valor de fechamento da cota no **último dia com direito ao dividendo**.

DY Mensal - jun/21

..... Média (Excluindo MFAI11)

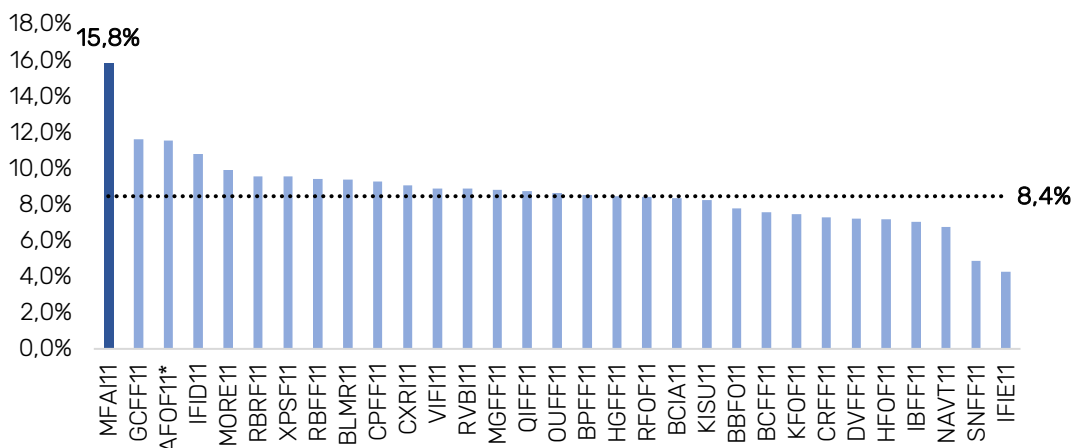


Fonte: Mérito Investimentos

*Dividendo relativo ao 1º semestre de 2021.

DY 12 Meses**

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

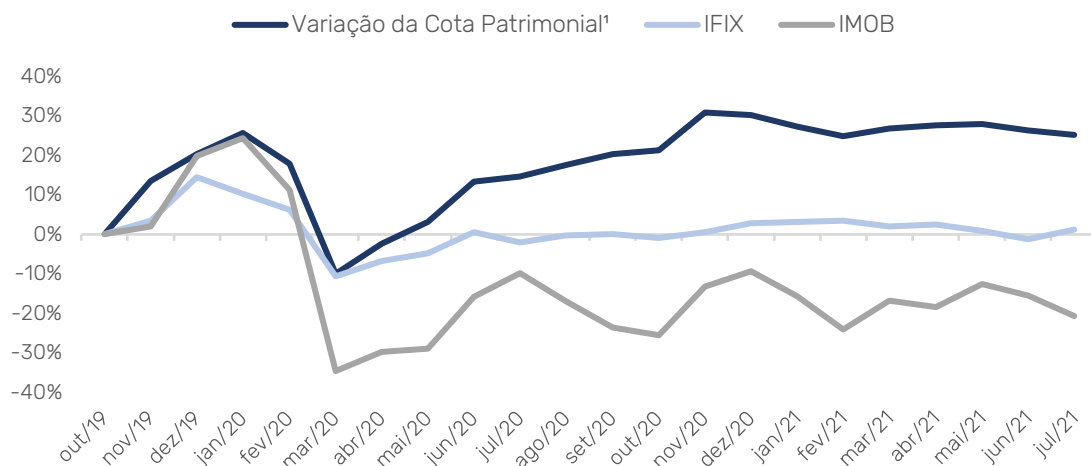
**Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em julho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 0,95%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

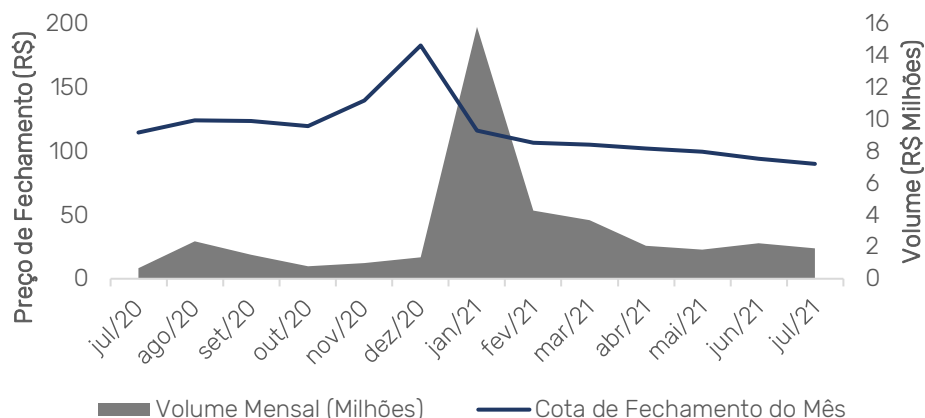
Retorno Total	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	5,51	12,12	31,62
Retorno MFAI*	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-3,96%	9,08%	25,10%
IFIX	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-1,60%	3,33%	1,15%
IMOB	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-12,56%	-12,04%	-20,68%

Retorno Acumulado



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

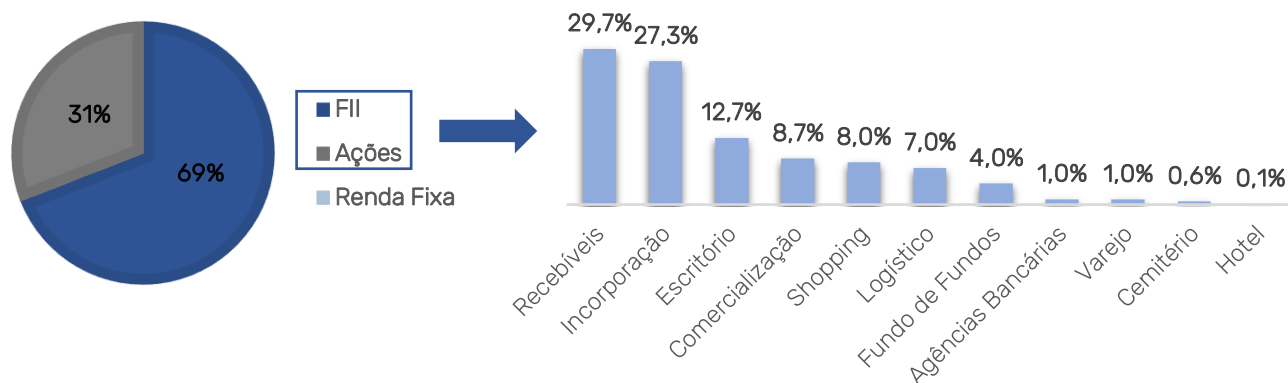
Negociação e Liquidez



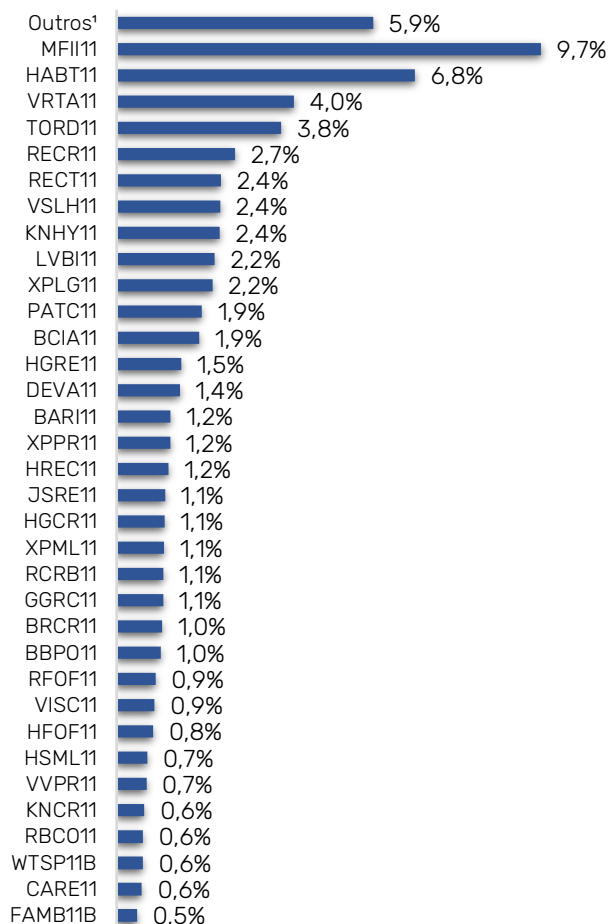
Negociação MFAI11	Jul/21
Volume Total (R\$)	1.887.019
Volume Médio Diário (R\$)	89.858
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

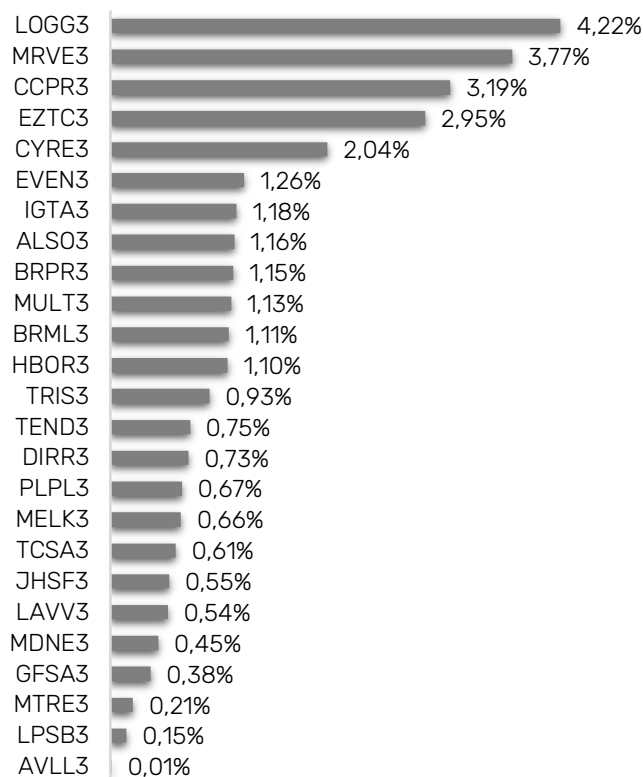
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



¹ Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 0,5%.

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

Desempenho
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.

