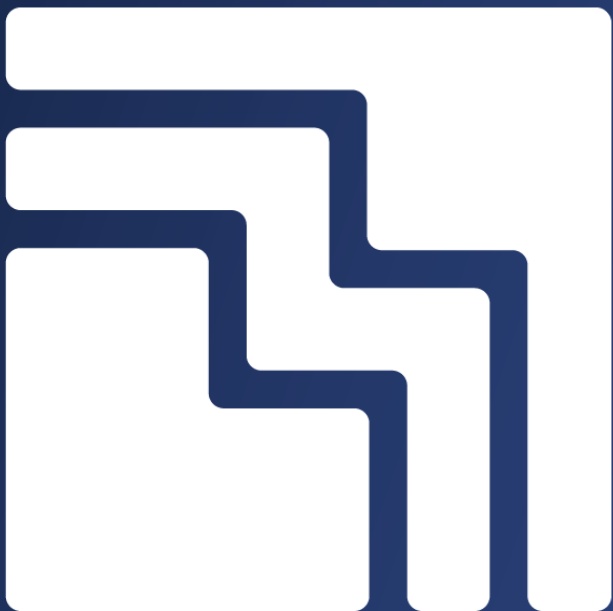




Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Setembro 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	3.814	25.345.706,75
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
75,30	83,60	15,41%
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\$ 0,58		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em setembro, o Copom elevou a taxa Selic de 5,25% para 6,25% e sinalizou um novo aumento de 1% para a próxima reunião a ser realizada em outubro, além disso, o IPCA avançou 1,16% (6,90% no ano), com destaque para os grupos de habitação (alta de 2,56%) e de transportes (alta de 1,82%), impactados principalmente pelo aumento nos preços da energia elétrica e dos combustíveis, respectivamente. Os aumentos citados refletem a retomada gradativa da atividade econômica, a qual também pode ser observada nos resultados operacionais de agosto dos shopping centers, que apresentaram o quinto aumento mensal consecutivo das vendas em todas as regiões do Brasil. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-6,57%), do IMOB (-10,58%) e do IFIX (-1,24%).

Analisando os fundos que compõem o IFIX, com exceção dos segmentos de agronegócio e de desenvolvimento, todos os outros setores apresentaram uma desvalorização no mês, apesar disso, destacamos o retorno anual positivo do setor de recebíveis devido, principalmente, ao patamar elevado dos índices inflacionários. Outro ponto de destaque são os fundos de shopping do IFIX, cujos dividendos distribuídos estão em ritmo crescente desde o mês de abril e que podem apresentar uma melhora no desempenho com o aumento das vendas esperado para os últimos meses do ano.

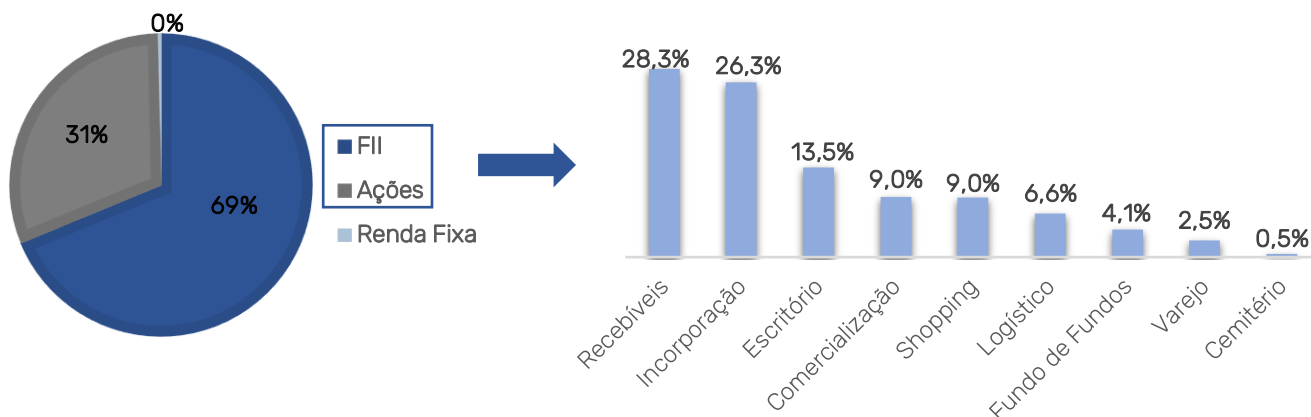
Estratégias de Investimento

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

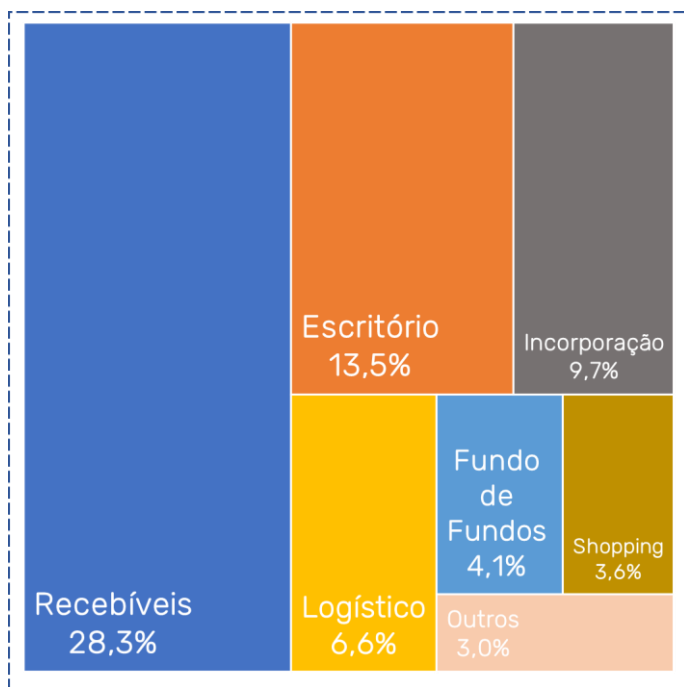
Em setembro, o Fundo efetuou pequenos ajustes na carteira e realizou vendas com ganho de capital de fundos do segmento de recebíveis e de ações do setor de incorporação, majoritariamente.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

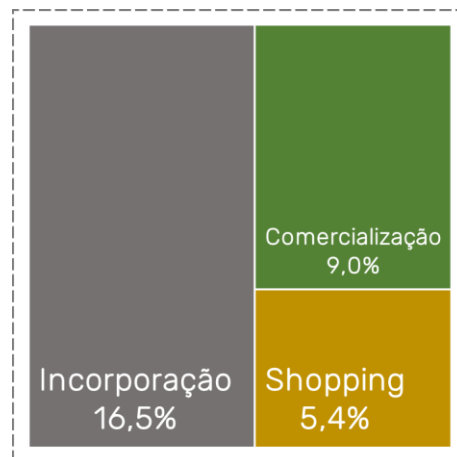


Composição da Carteira

FII (69%)



Ações (31%)



Composição do Resultado Caixa

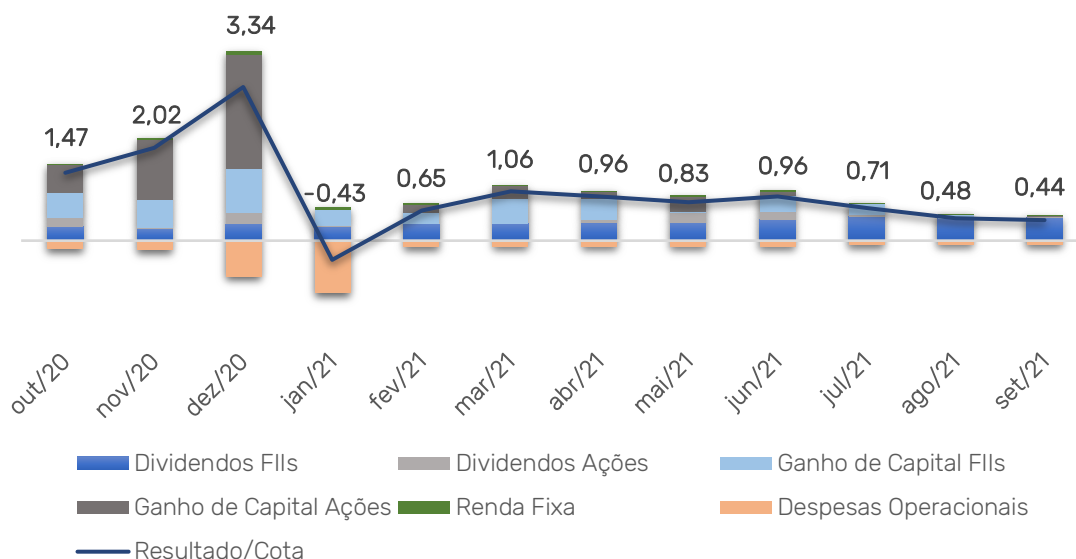
Valores em Reais* (R\$)	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	135.765	182.166	188.484	165.273	141.978	153.670	967.336	1.504.934	1.685.372
FII's	112.458	114.883	137.894	158.539	141.978	151.907	817.659	1.271.610	1.448.102
Ações	23.307	67.283	50.590	6.734	-	1.763	149.677	233.324	237.270
Ganho de Capital	189.552	103.481	134.344	78.392	30.732	4.965	541.465	2.104.675	2.643.213
FII's	140.434	5.635	105.605	76.851	29.557	(415)	357.666	1.036.537	1.496.354
Ações	49.118	97.846	28.739	1.540	1.175	5.380	183.799	1.068.138	1.146.860
Renda Fixa	3.698	7.525	8.341	3.386	1.050	268	24.268	78.944	83.155
Total de Receitas	329.015	293.171	331.169	247.050	173.760	158.904	1.533.069	3.688.553	4.411.740
Total de Despesas	(39.396)	(40.592)	(39.607)	(31.321)	(27.728)	(26.591)	(205.234)	(844.080)	(923.787)
Taxa de Administração	(5.139)	(4.513)	(4.695)	(4.717)	(4.804)	(4.557)	(28.425)	(48.148)	(53.134)
Taxa de Gestão/Custódia	(21.152)	(18.575)	(19.324)	(19.417)	(19.771)	(18.757)	(116.997)	(173.273)	(173.417)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)
Outras	(13.104)	(17.504)	(15.588)	(7.187)	(3.153)	(3.276)	(59.812)	(315.749)	(390.326)
Resultado Caixa	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	1.327.835	2.844.473	3.487.952
Rendimento Distribuído	272.856	269.824	194.031	215.253	181.904	175.840	1.309.707	2.795.955	3.438.959
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	4,32	11,60	32,80

*Não auditado

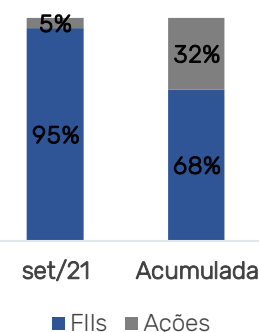
Resultado por Cota

	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
Resultado Caixa (R\$)	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313
Resultado/Cota¹	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44

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



Receita Gerada

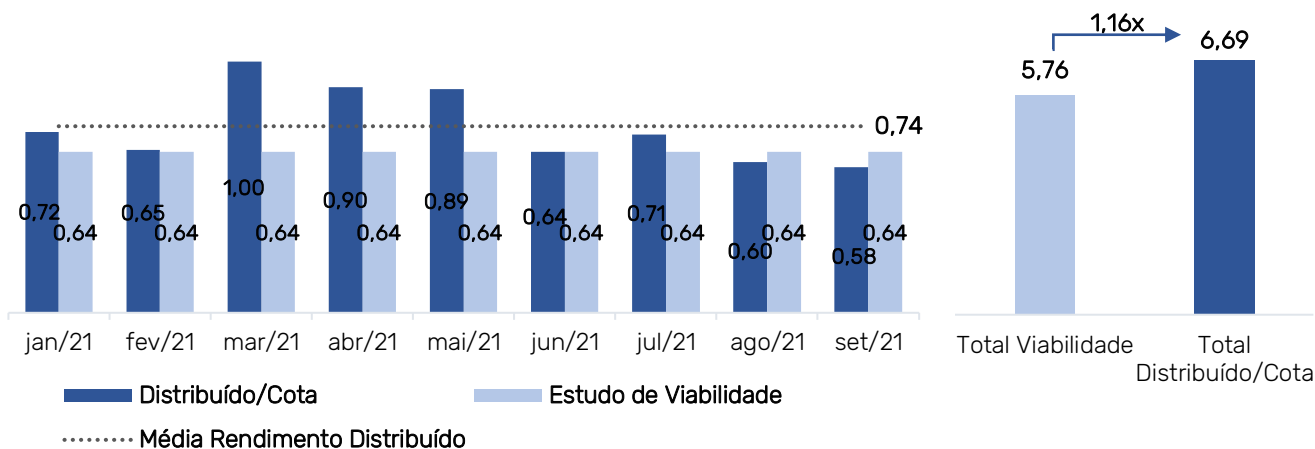


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21
Rendimento distribuído	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58

O rendimento por cota no mês de setembro foi de **R\$ 0,58** (156% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 75,30) foi de **15,41%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de outubro** de 2021.

Ao final de setembro, o Fundo possuía **R\$ 0,16 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:

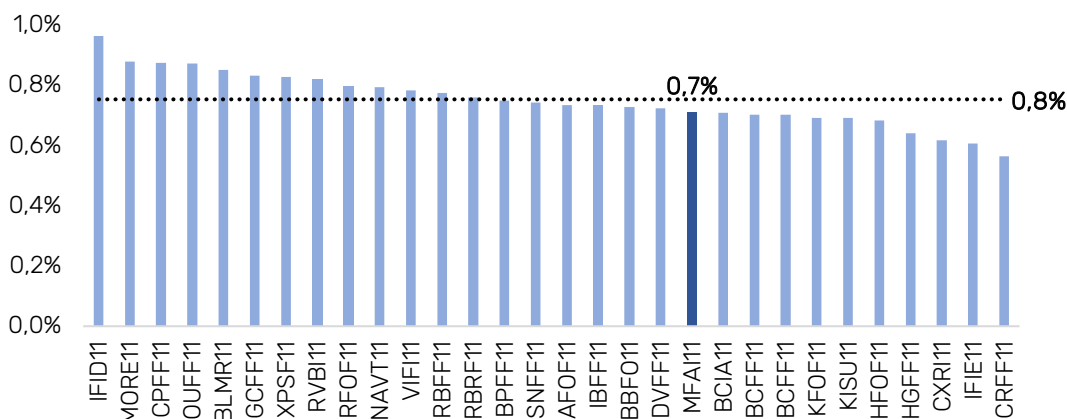


Dividend Yield FOFs

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

DY Mensal - ago/21

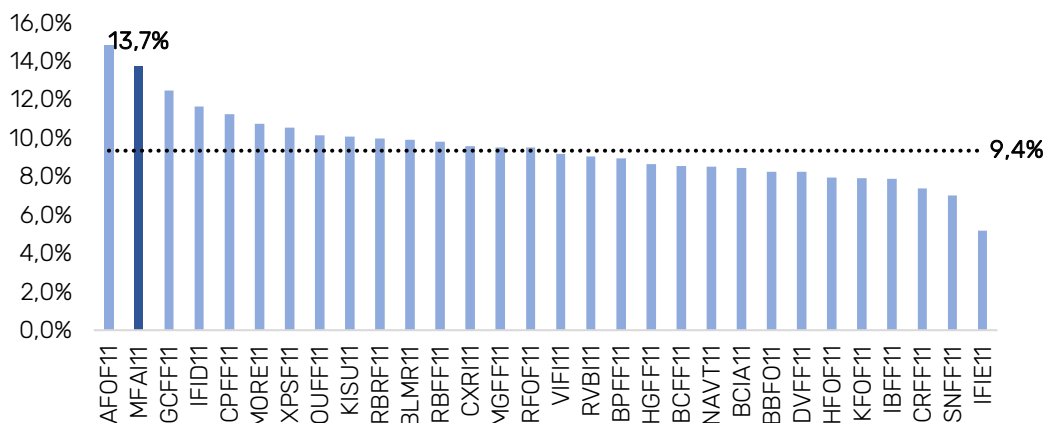
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

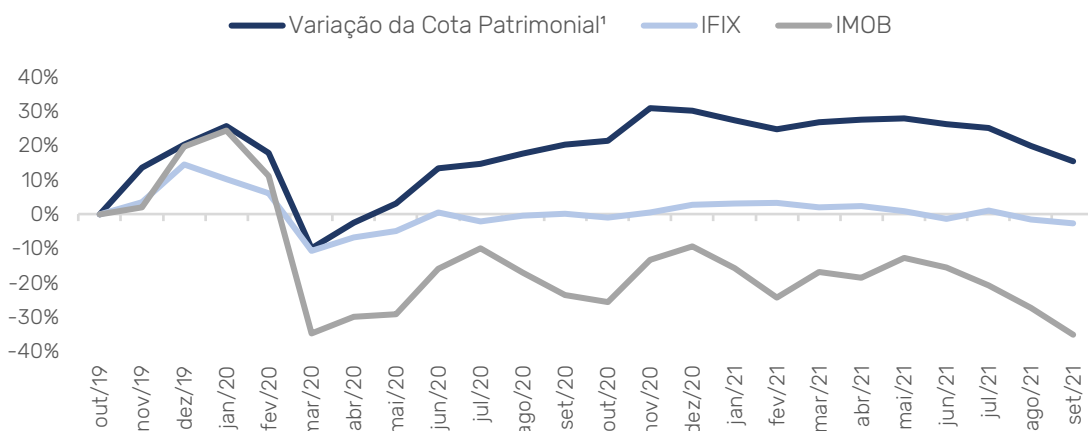
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em setembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 3,50%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

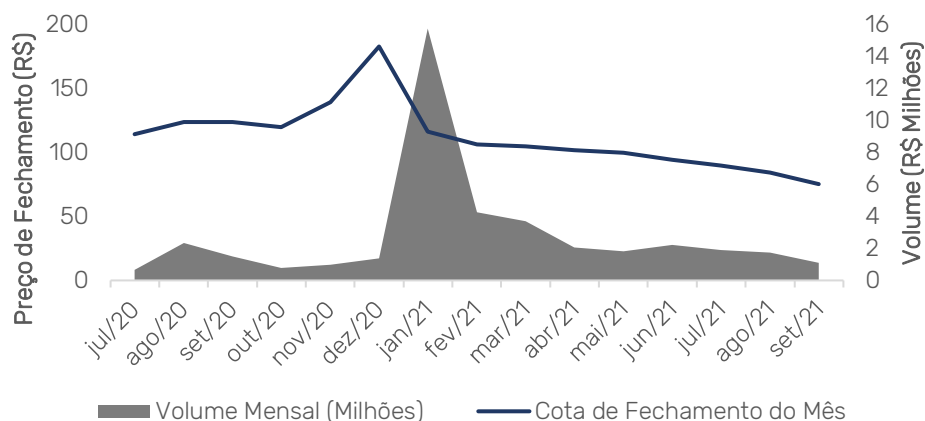
Retorno Total	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	6,69	11,60	32,80
Retorno MFAI ¹	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-11,11%	-3,78%	15,79%
IFIX	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-5,38%	-2,83%	-2,73%
IMOB	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-28,36%	-14,92%	-35,01%

Retorno Acumulado



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

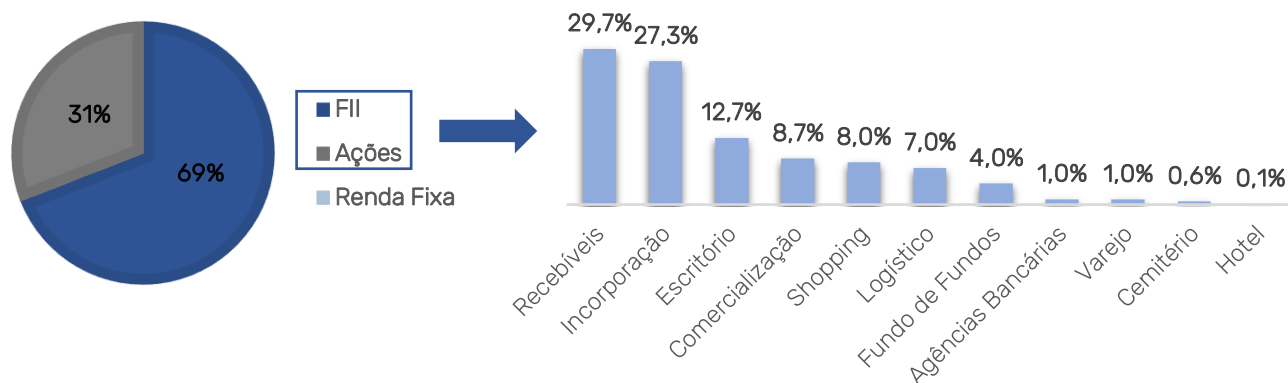
Negociação e Liquidez



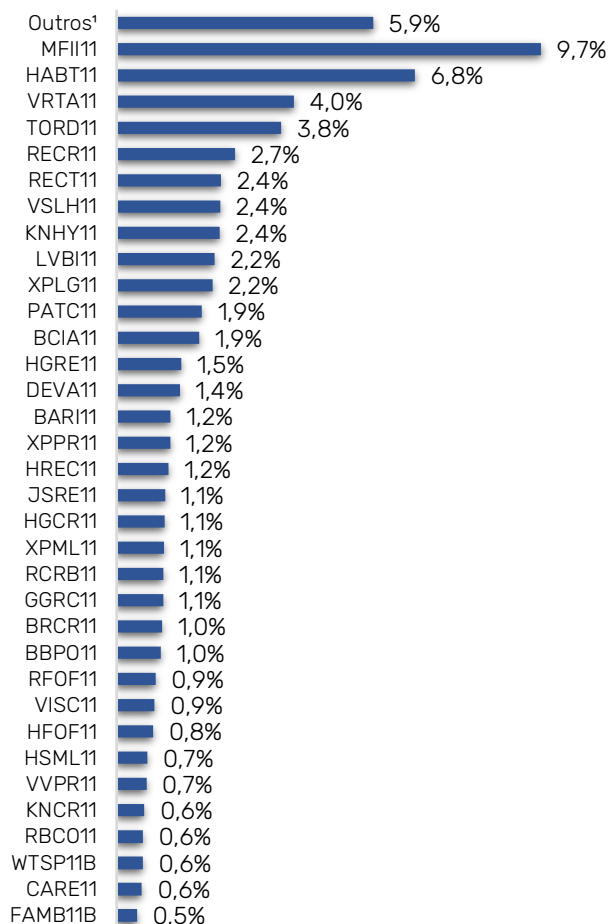
Negociação MFAI11	Set/21
Volume Total (R\$)	1.078.701
Volume Médio Diário (R\$)	51.367
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

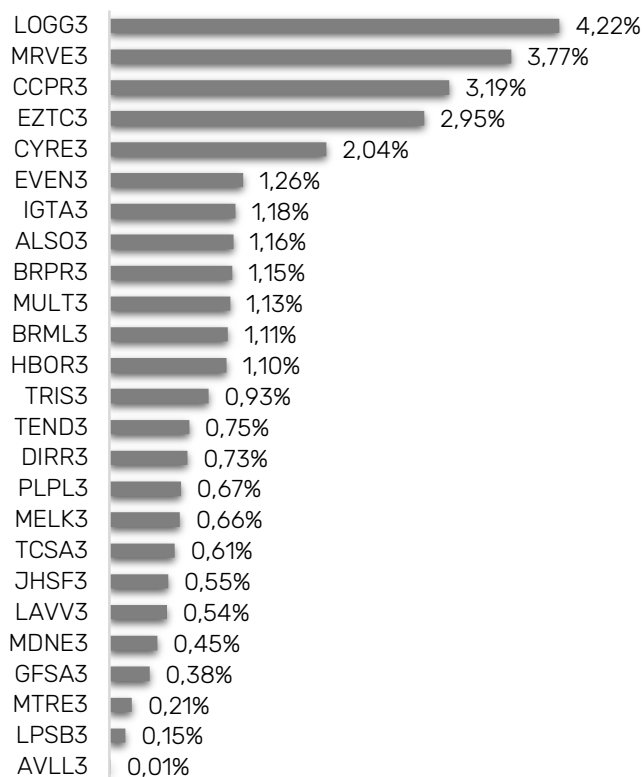
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

