

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Setembro 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
94.990	1.378	9.304.420,72
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
123,77	97,95	17,13%
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\$ 0,59		

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

O mês de setembro foi marcado pela insegurança fiscal devido à possibilidade do não cumprimento do teto de gastos por parte do governo, o que acarretou o avanço das taxas de juros futuros e uma maior volatilidade no preço dos ativos. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização tanto do IBOV (-4,80%) quanto do IMOB (-8,01%) e uma valorização do IFIX (0,46%).

No segmento de fundos imobiliários, os fundos de recebíveis devem continuar no radar dos investidores após nova alta do IGPM (4,34%) e do IPCA (0,64%) em setembro. Analisando as ações imobiliárias, as prévias operacionais do segundo trimestre das incorporadoras mostraram um desempenho acima do esperado, além disso, o segmento de shoppings pode ser favorecido com a nova flexibilização da quarentena para algumas regiões do país, anunciada no início de outubro.

Em relação à 2ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que ela está em andamento e que os recursos captados no segundo período de distribuição já foram alocados.

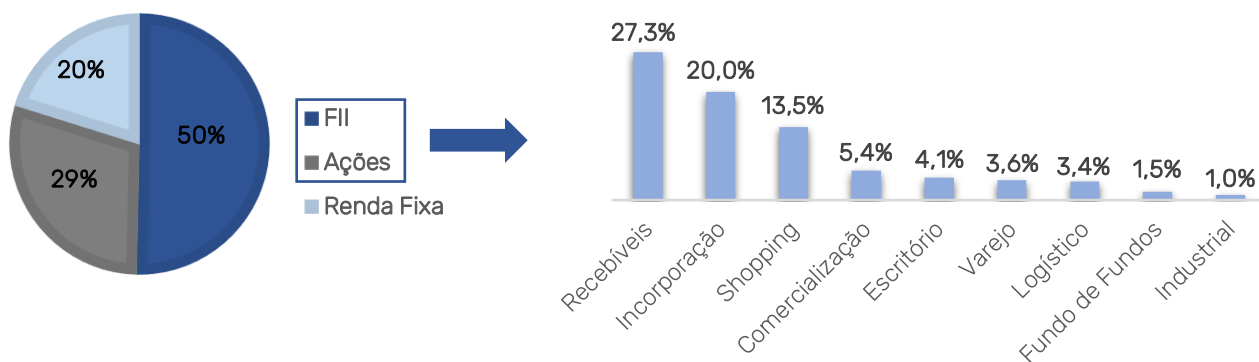
Estratégias de Investimento

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.

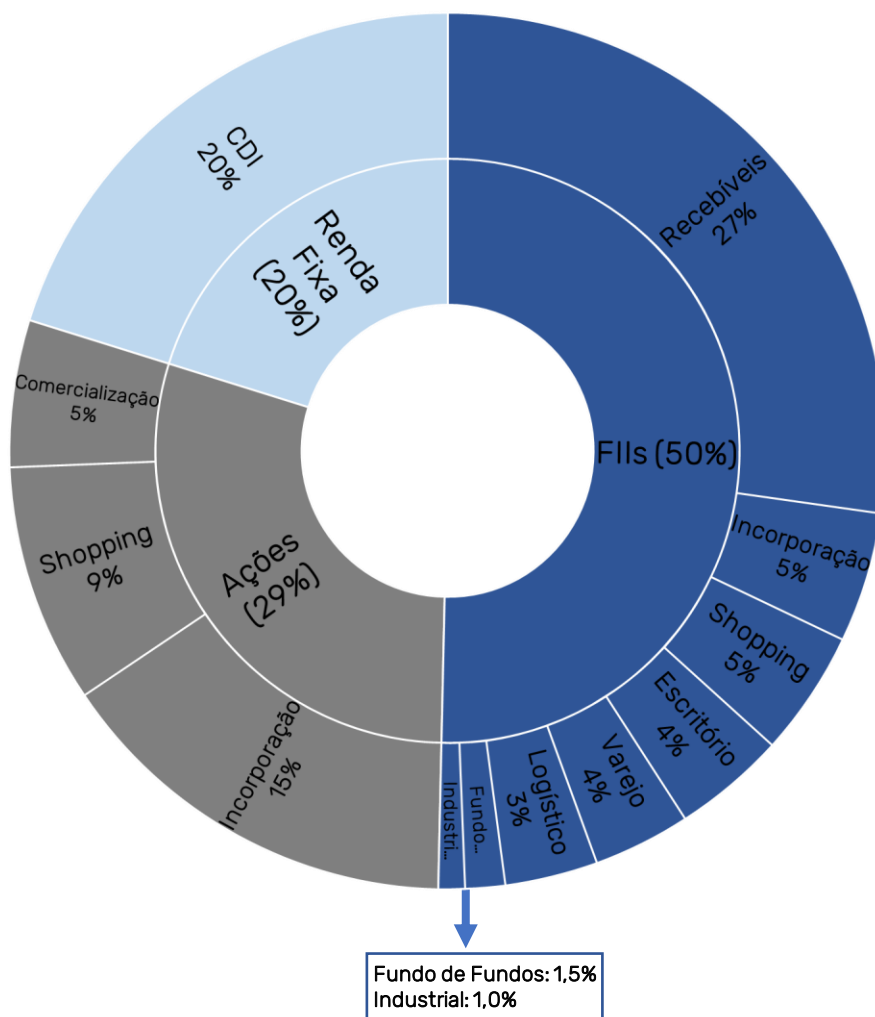
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em setembro, aproveitamos oportunidades de preço para aumentarmos nossa posição no segmento logístico e realizamos algumas movimentações com o objetivo de ganho de capital, como a venda de cotas dos fundos TRXB11, GTWR11 e RFOF11. Também realizamos a compra de ações dos setores de incorporação e de shoppings, pois acreditamos que esses segmentos podem apresentar uma recuperação expressiva no último trimestre do ano.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



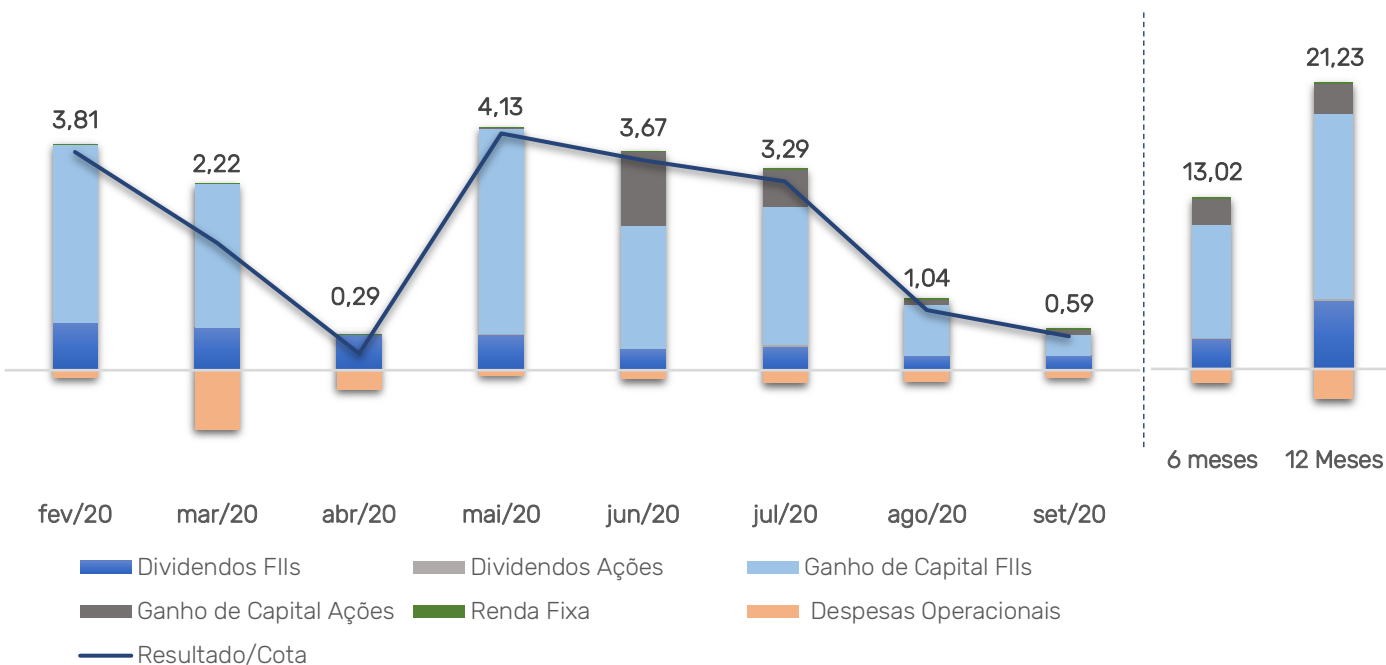
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	6 meses	12 Meses
Dividendos	23.344	20.747	17.346	17.854	10.139	11.940	9.755	23.289	90.324	180.438
FII's	23.344	20.704	17.346	17.055	10.139	11.449	9.440	23.289	88.719	176.491
Ações	-	43	-	800	-	491	315	-	1.606	3.946
Ganho de Capital	86.780	70.412	224	100.345	96.919	85.979	37.556	41.174	362.196	538.538
FII's	86.780	70.412	224	100.204	60.159	68.154	34.065	32.648	295.453	459.817
Ações	-	-	-	140	36.760	17.825	3.491	8.526	66.743	78.721
Renda Fixa	54	283	14	18	254	705	755	1.834	3.581	4.210
Total de Receitas	110.177	91.441	17.584	118.217	107.312	98.624	48.066	66.297	456.101	723.186
Total de Despesas	(3.573)	(29.187)	(9.498)	(2.584)	(4.600)	(6.404)	(8.010)	(11.453)	(42.548)	(79.707)
Taxa de Administração	(1.575)	(467)	(472)	(401)	(416)	(505)	(537)	(612)	(2.943)	(4.985)
Taxa de Gestão/Custódia	(39)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(90)	(144)
Outras	(1.958)	(28.705)	(9.011)	(2.168)	(4.169)	(5.884)	(7.458)	(10.826)	(39.515)	(74.578)
Resultado Caixa	106.605	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	54.844	413.553	643.479
Total de Cotas MFAI	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	39.543	94.990	-	-
Resultado/Cota ¹	3,81	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	0,59	13,02	21,23
Distribuído/Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	21,20	21,20

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

*Não auditado

Resultado por Cota



Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20
Rendimento distribuído	-	-	-	-	-	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59

O rendimento por cota no mês de setembro foi de R\$ 0,59, a ser distribuído no dia 15 de outubro de 2020.

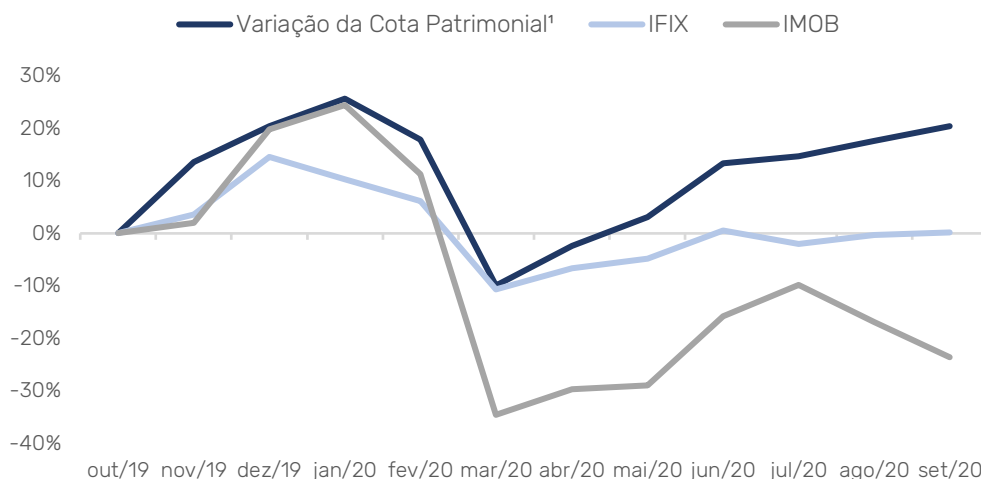
De acordo com a estratégia do Fundo, realizamos o repasse dos dividendos recebidos e buscamos, adicionalmente, um ganho de capital por meio da venda das ações. O resultado de setembro foi impactado pela desvalorização do IMOB (-8,01%) e pela liquidação de novas cotas do 2º período da 2ª emissão. Apesar disso, o dividend yield anualizado do Fundo é de 17,13%, sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 123,77), bem superior à média do mercado.

Retorno Total

Em setembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 2,32%, superando tanto o IFIX quanto o IMOB no mês. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

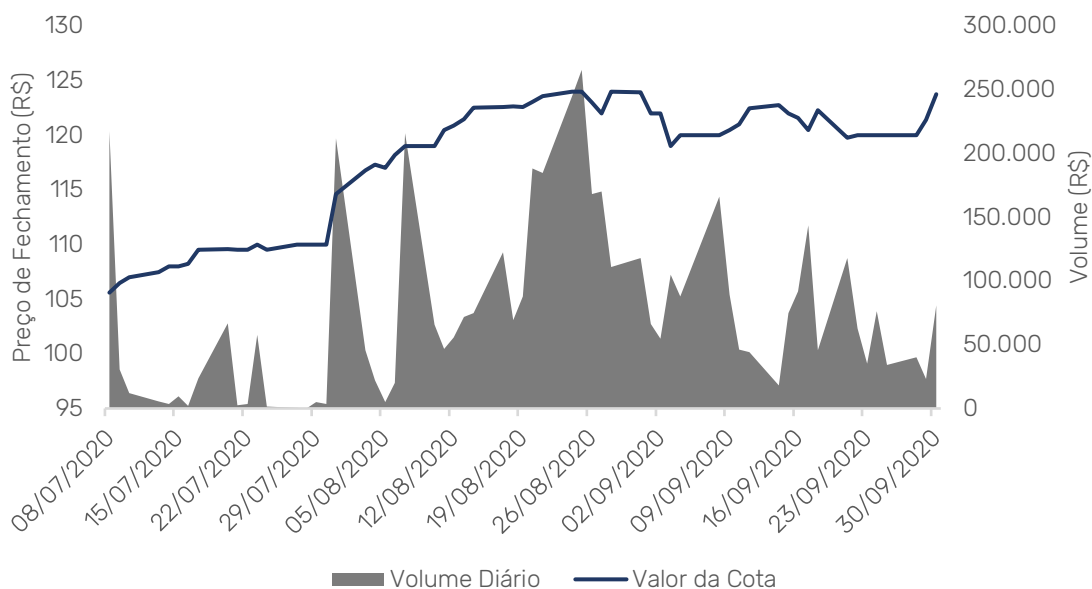
Retorno Total	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Início
Cota Patrimonial	113,51	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	21,20
Retorno MFAI ¹	13,51%	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	20,33%
IFIX	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	0,10%
IMOB	2,00%	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-23,61%

Retorno Acumulado



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

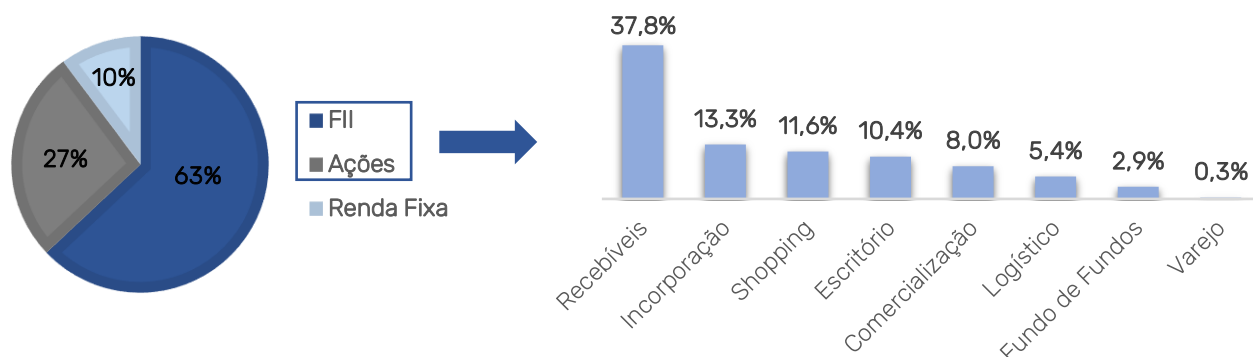
Negociação e Liquidez



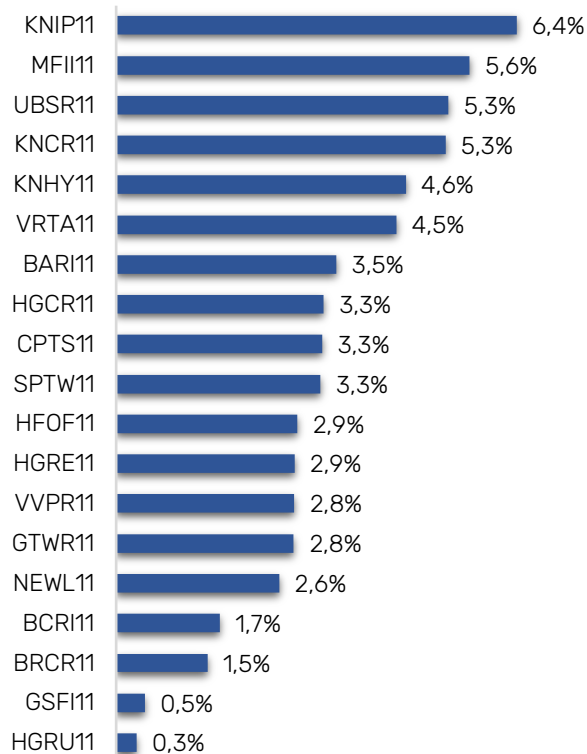
Negociação MFAI11	Set/20
Volume Total (R\$)	1.504.046
Volume Médio Diário (R\$)	71.621
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

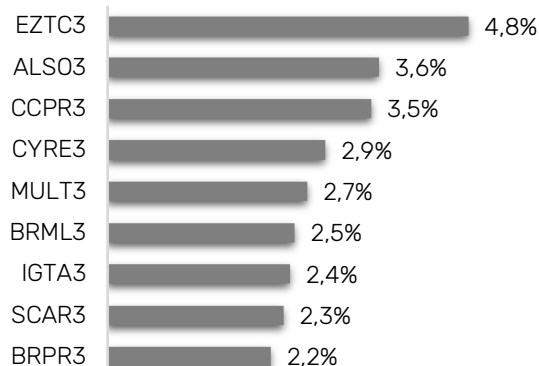
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII



Ações



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

Material
Publicitário

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.

