

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Outubro 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
130.730	1.506	12.723.325,29
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
119,81	97,33	18,91%
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\$ 1,46		

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

No encerramento do mês de outubro o Relatório Focus indicava uma melhora em relação às perspectivas econômicas do país (previsão para o PIB de 2020 de -4,81%), entretanto, as incertezas devido ao aumento do número de casos de coronavírus acarretou uma maior volatilidade no preço dos ativos. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-0,69%), do IMOB (-2,48%) e do IFIX (-1,01%).

No segmento de fundos imobiliários, os fundos de shopping apresentaram uma recuperação inicial decorrente da flexibilização da quarentena e os de recebíveis continuaram no movimento de recuperação impulsionados pela alta dos índices inflacionários. Analisando as ações imobiliárias detidas pelo Fundo, vale ressaltar o maior volume de dividendos recebidos no mês de outubro (todos de incorporadoras), equivalente a 60,65% dos rendimentos pagos pelos FIIs da carteira.

Em relação à 2ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que os recursos captados no terceiro período de distribuição já foram alocados e que o **último período de distribuição de cotas** terá início no dia **11 de novembro**.

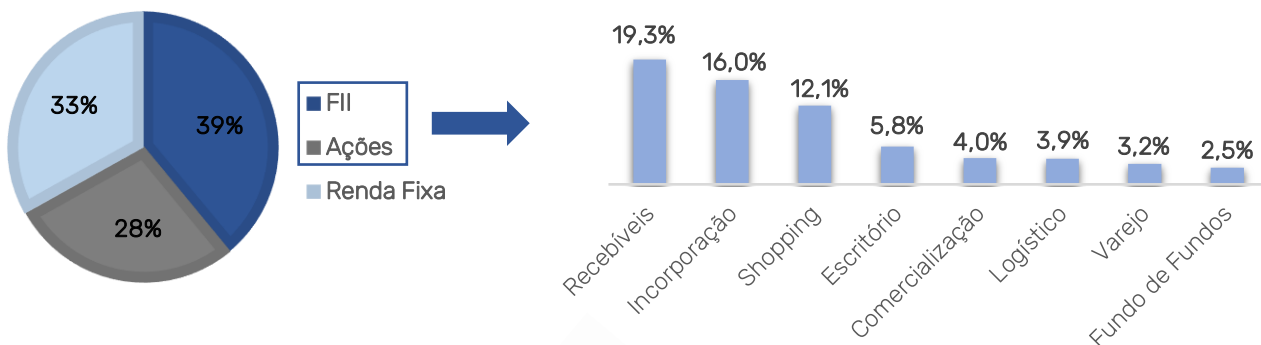
Estratégias de Investimento

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.

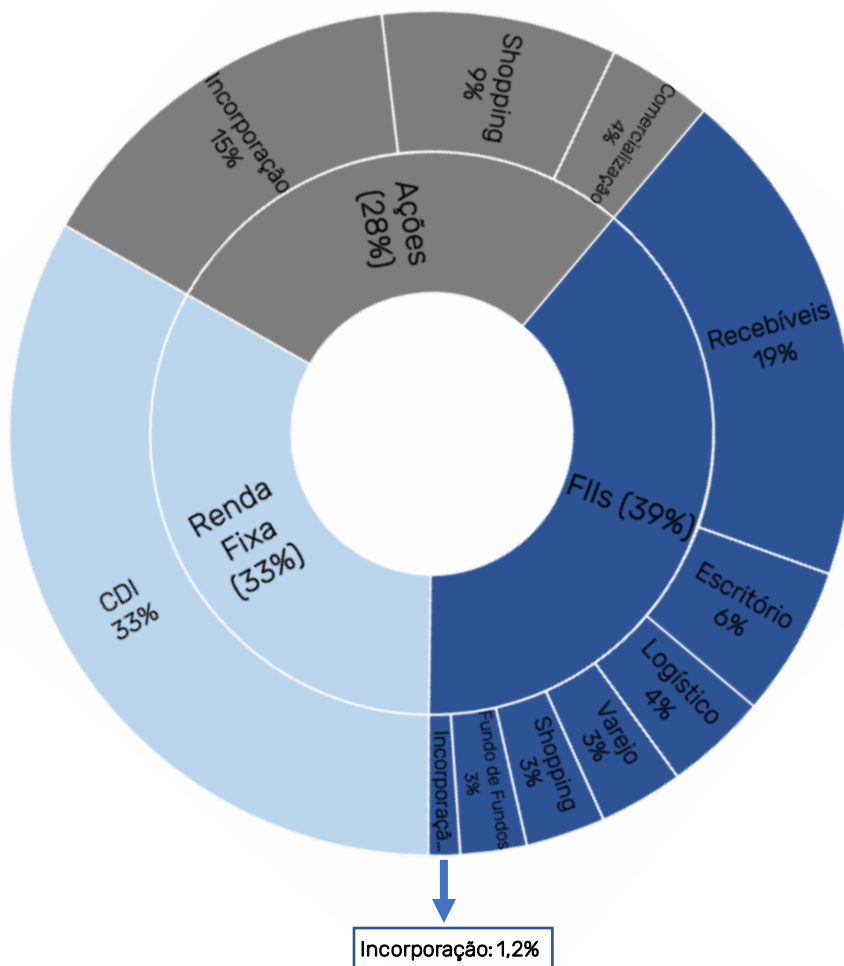
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em outubro, aproveitamos oportunidades de preço para aumentarmos nossa posição no segmento de escritórios e para realizarmos a compra de ações do segmento de incorporação. Também realizamos algumas movimentações com o objetivo de ganho de capital, como a venda de cotas dos fundos MFII11, XPML11 e VISC11.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



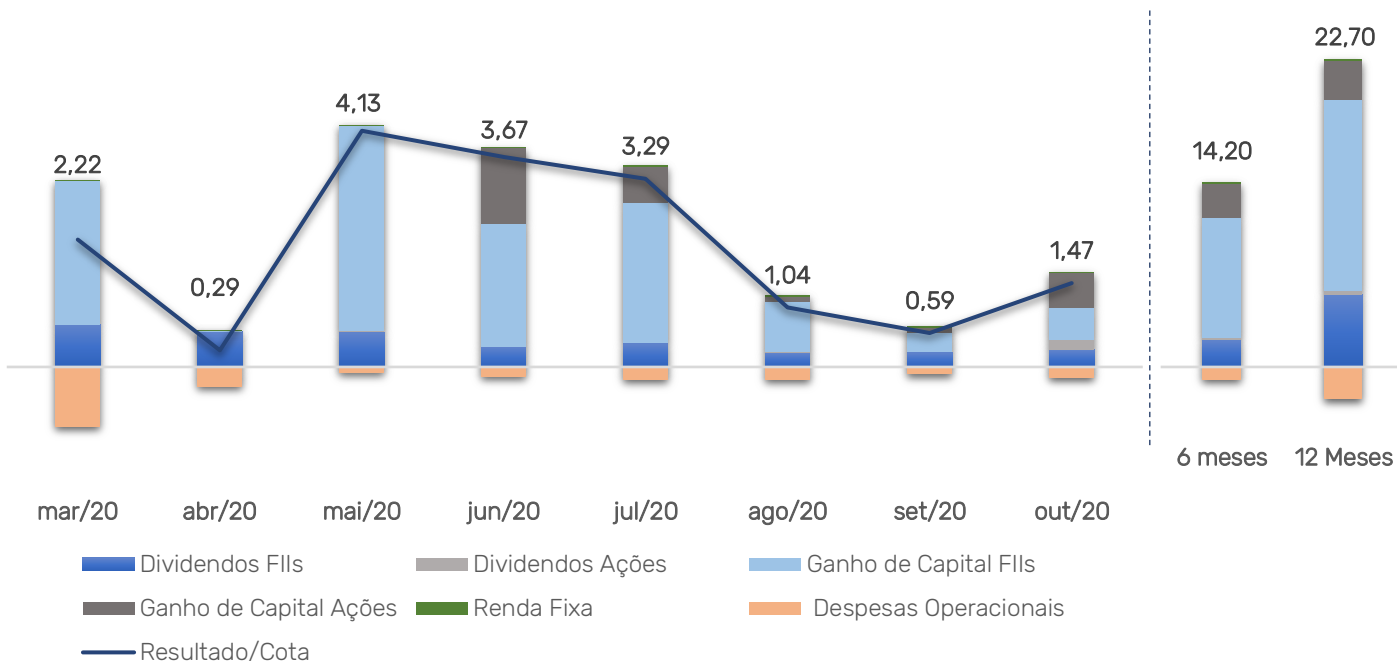
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	6 meses	12 Meses
Dividendos	20.747	17.346	17.854	10.139	11.940	9.755	23.289	60.289	133.267	240.727
FII's	20.704	17.346	17.055	10.139	11.449	9.440	23.289	37.528	108.901	214.020
Ações	43	-	800	-	491	315	-	22.761	24.366	26.707
Ganho de Capital	70.412	224	100.345	96.919	85.979	37.556	41.174	143.655	505.627	682.193
FII's	70.412	224	100.204	60.159	68.154	34.065	32.648	67.364	362.593	527.181
Ações	-	-	140	36.760	17.825	3.491	8.526	76.291	143.034	155.012
Renda Fixa	283	14	18	254	705	755	1.834	1.940	5.507	6.151
Total de Receitas	91.441	17.584	118.217	107.312	98.624	48.066	66.297	205.884	644.401	929.071
Total de Despesas	(29.187)	(9.498)	(2.584)	(4.600)	(6.404)	(8.010)	(11.453)	(23.751)	(56.801)	(103.458)
Taxa de Administração	(467)	(472)	(401)	(416)	(505)	(537)	(612)	(1.509)	(3.980)	(6.494)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(90)	(159)
Outras	(28.705)	(9.011)	(2.168)	(4.169)	(5.884)	(7.458)	(10.826)	(22.227)	(52.731)	(96.804)
Resultado Caixa	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	587.600	825.613
Total de Cotas MFAI	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	39.543	94.990	130.730	-	-
Resultado/Cota¹	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	14,20	22,70
Distribuído/Cota	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	22,66	22,66

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\$)	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20
Rendimento distribuído	-	-	-	-	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46

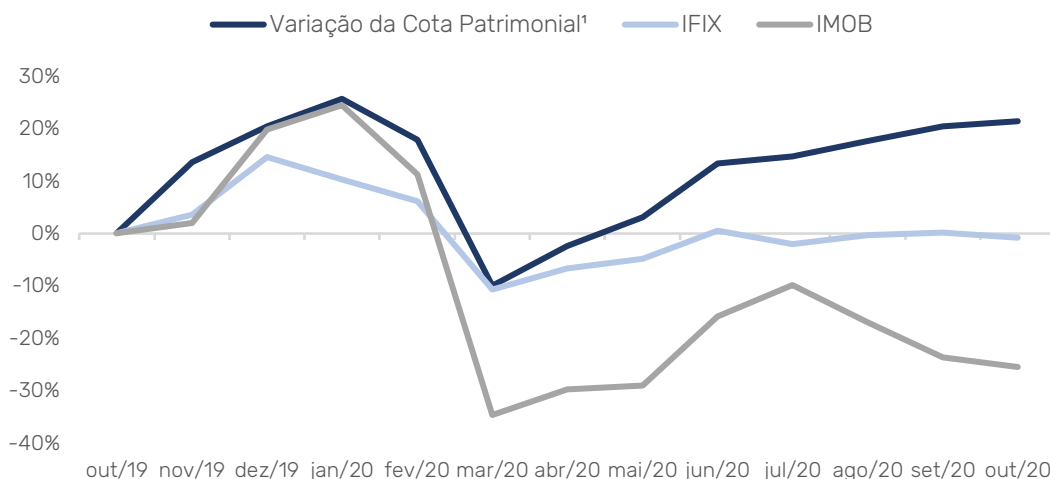
O rendimento por cota no mês de outubro foi de R\$ 1,46 (1088% do CDI líquido de IR), correspondendo a um dividend yield anualizado de 18,91% sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 119,81). A distribuição dos dividendos será no dia 16 de novembro de 2020.

Retorno Total

Em outubro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 0,85%, 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:

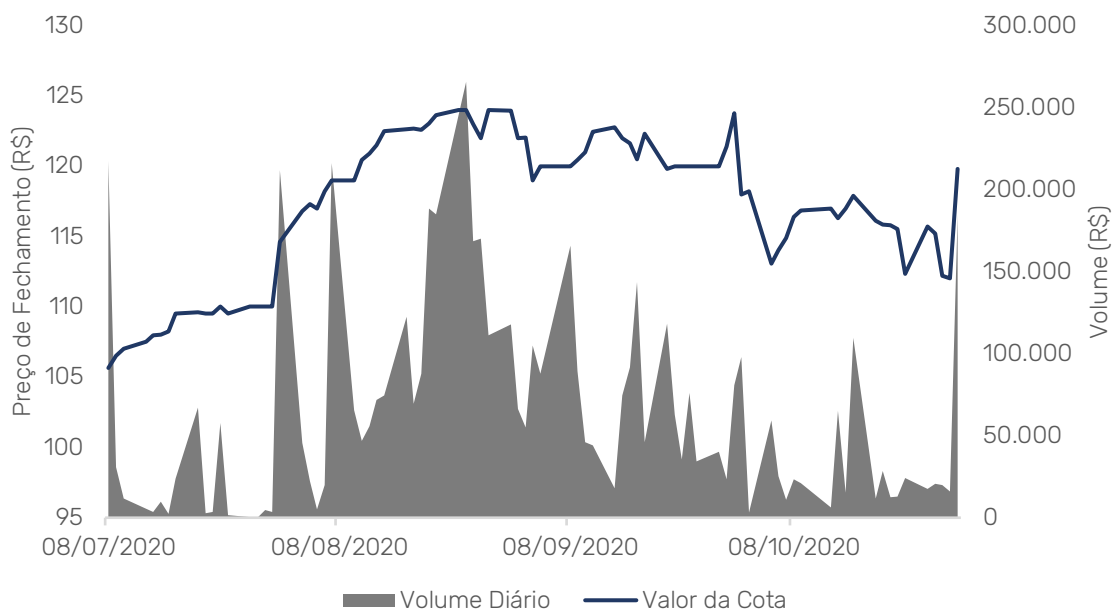
Retorno Total	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	Início
Cota Patrimonial	113,51	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	22,66
Retorno MFAI ¹	13,51%	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	21,36%
IFIX	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	-0,90%
IMOB	2,00%	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	-25,51%

Retorno Acumulado



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

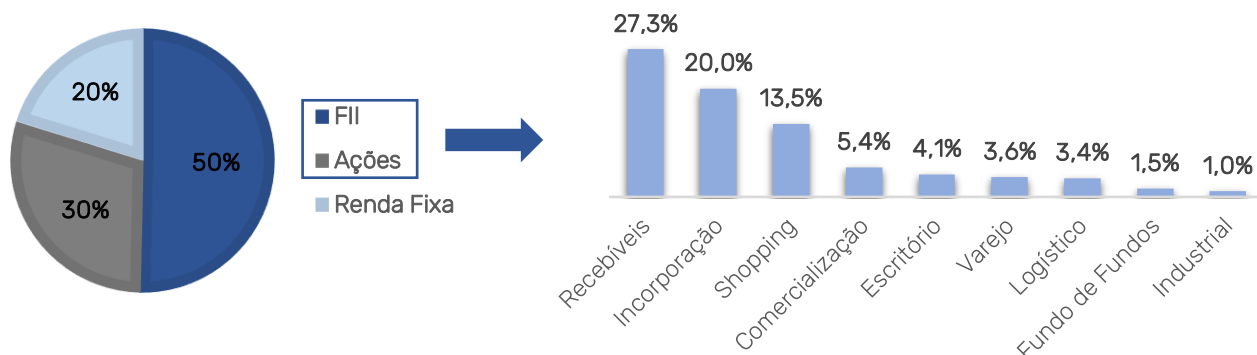
Negociação e Liquidez



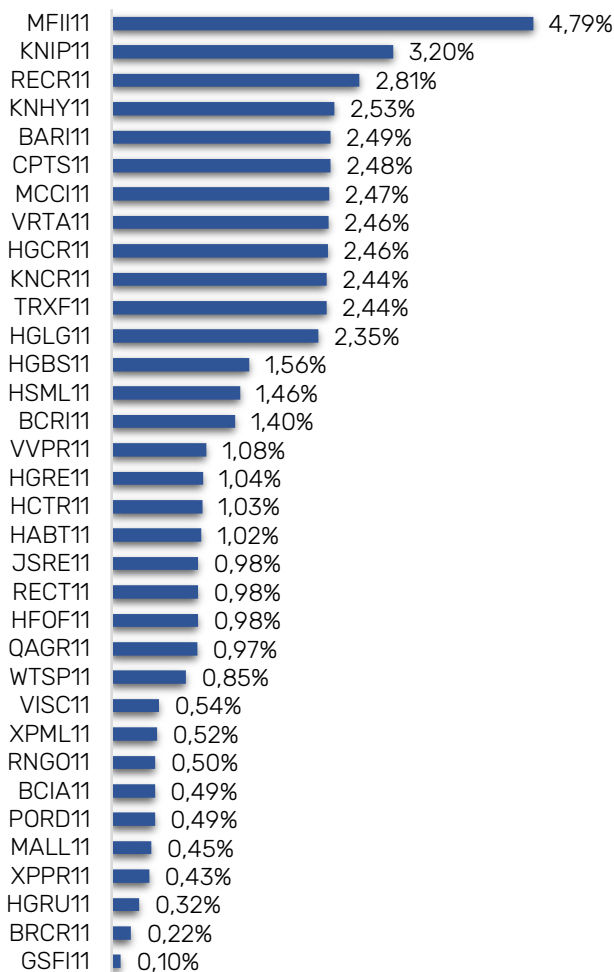
Negociação MFAI11	Out/20
Volume Total (R\$)	785.534
Volume Médio Diário (R\$)	37.406
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

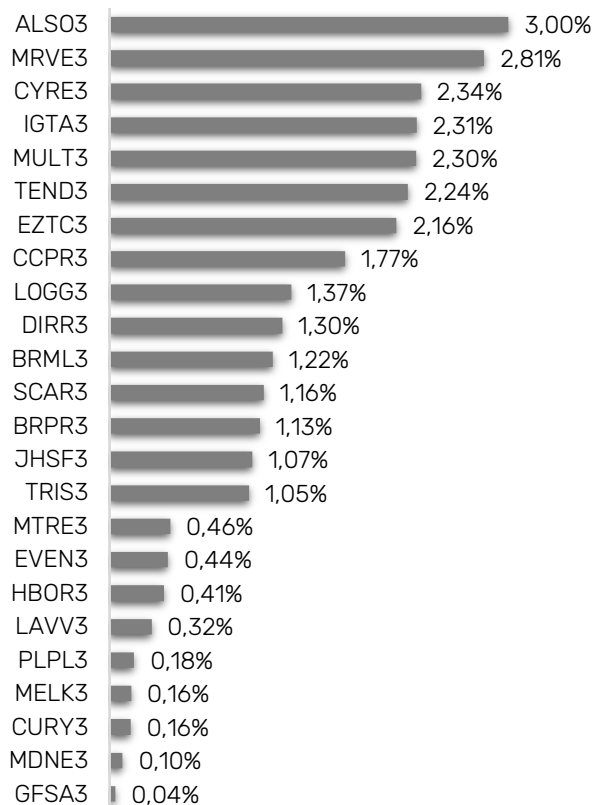
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



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.

