

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Novembro 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
168.841	1.786	17.378.067,99
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
139,50	102,93	17,68%
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\$ 2,01		

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

Ao final de novembro, o relatório Focus estimava um aumento em relação a outubro tanto da inflação (de 3,02% para 3,54%) quanto do PIB (de -4,81% para -4,50%) de 2020, além disso, o mês foi marcado pelo maior otimismo do mercado em relação ao desenvolvimento das vacinas contra o coronavírus, o que contribuiu para um cenário de menor aversão ao risco e para um aumento no preço dos ativos. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (15,90%), do IMOB (16,47%) e do IFIX (1,51%).

No segmento das ações imobiliárias, a valorização do IMOB contribuiu para o ganho de capital expressivo com a venda de ações (maior ganho de capital com ações desde o início do Fundo). Analisando os fundos imobiliários, além dos fundos de recebíveis, estamos atentos aos fundos de shopping, que podem apresentar um melhor desempenho devido à expectativa do maior volume de vendas decorrente das festas de final de ano.

Em relação à 2ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que ela está no seu **último período de distribuição de cotas**, o qual se encerra no dia **15 de dezembro**.

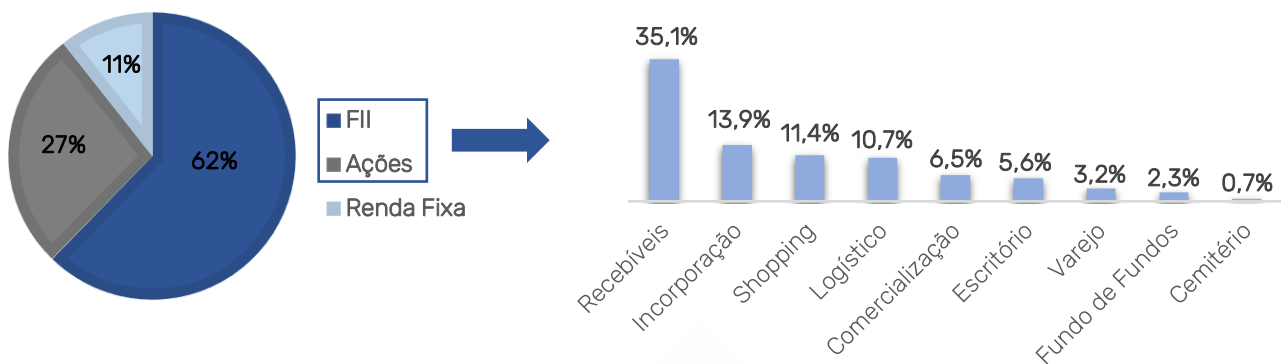
Estratégias de Investimento

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.

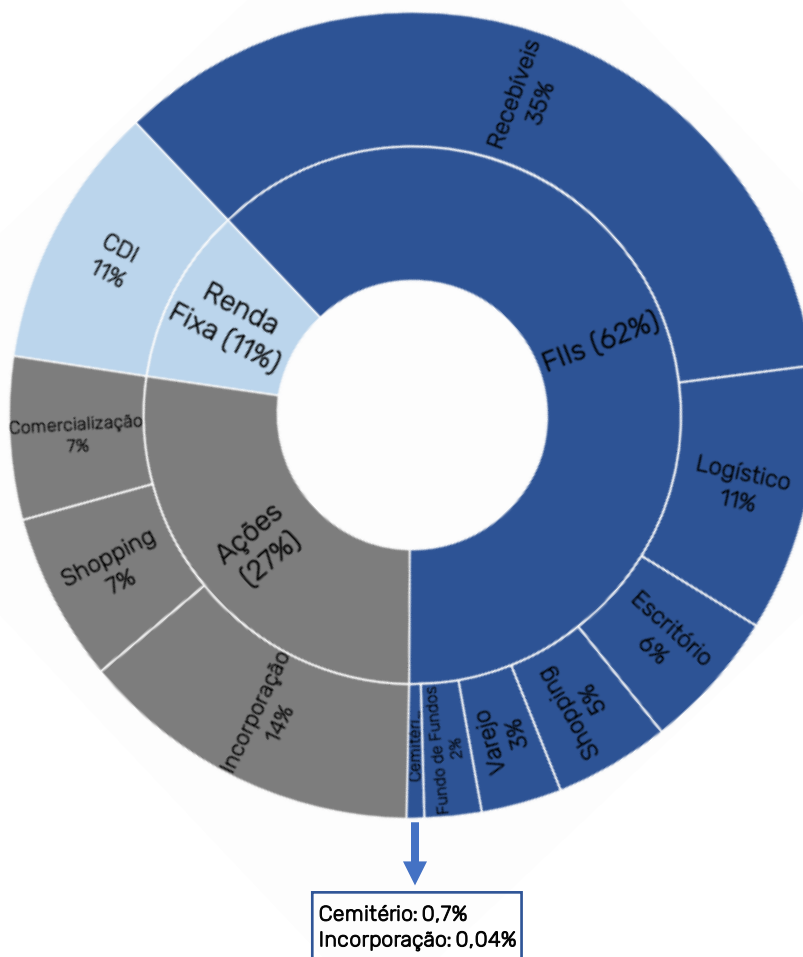
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em novembro, aproveitamos algumas emissões de fundos de recebíveis com preços atrativos para aumentarmos nossa posição nesse segmento. Também realizamos algumas movimentações com o objetivo de ganho de capital, como a venda de cotas dos fundos HCTR11, MFII11, KNIP11 e de ações de shoppings e de incorporadoras.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



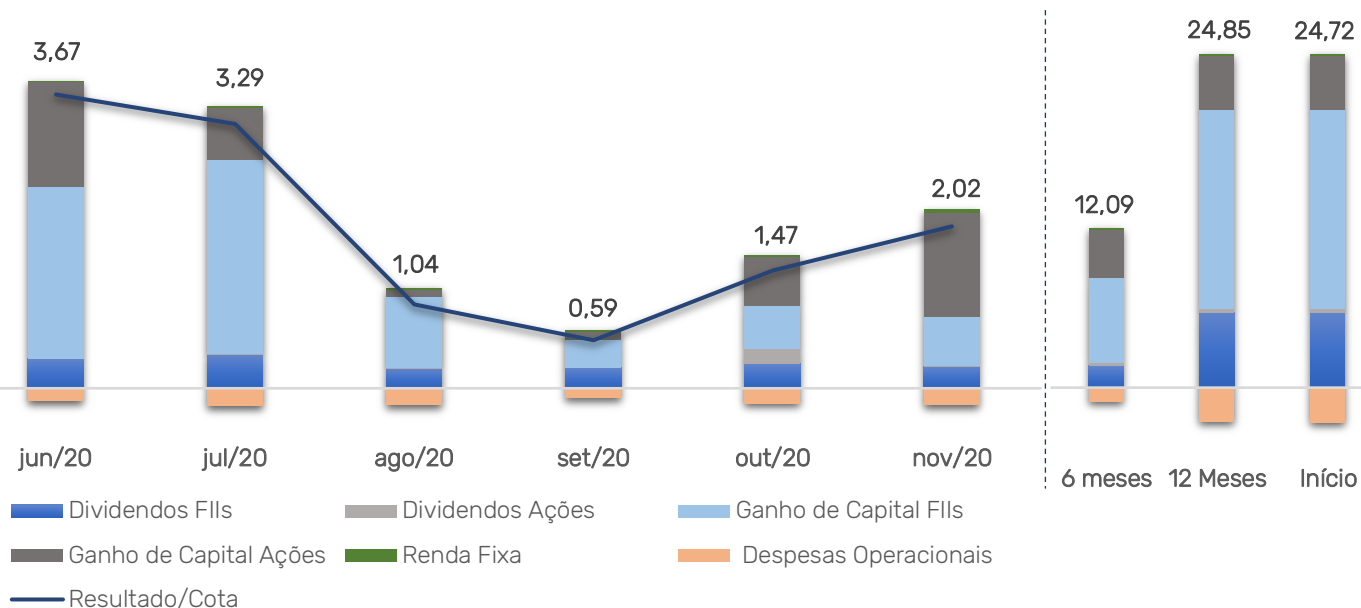
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	10.139	11.940	9.755	23.289	60.289	43.935	159.348	284.662	284.662
FII's	10.139	11.449	9.440	23.289	37.528	41.811	133.657	255.831	255.831
Ações	-	491	315	-	22.761	2.125	25.691	28.832	28.832
Ganho de Capital	96.919	85.979	37.556	41.174	143.655	300.481	705.763	982.674	982.674
FII's	60.159	68.154	34.065	32.648	67.364	96.444	358.833	623.625	623.625
Ações	36.760	17.825	3.491	8.526	76.291	204.037	346.930	359.049	359.049
Renda Fixa	254	705	755	1.834	1.940	7.311	12.800	13.326	13.462
Total de Receitas	107.312	98.624	48.066	66.297	205.884	351.727	877.911	1.280.662	1.280.798
Total de Despesas	(4.600)	(6.404)	(8.010)	(11.453)	(23.751)	(33.872)	(88.089)	(133.516)	(137.330)
Taxa de Administração	(416)	(505)	(537)	(612)	(1.509)	(2.041)	(5.620)	(8.535)	(8.535)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(90)	(174)	(174)
Outras	(4.169)	(5.884)	(7.458)	(10.826)	(22.227)	(31.816)	(82.379)	(124.807)	(128.620)
Resultado Caixa	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	789.822	1.147.146	1.143.468
Total de Cotas MFAI	28.000	28.000	39.543	94.990	130.730	168.841	-	-	-
Resultado/Cota¹	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	12,09	24,85	24,72
Distribuído/Cota	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	24,67	24,67	24,67

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\$)	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
Rendimento distribuído	-	-	-	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01

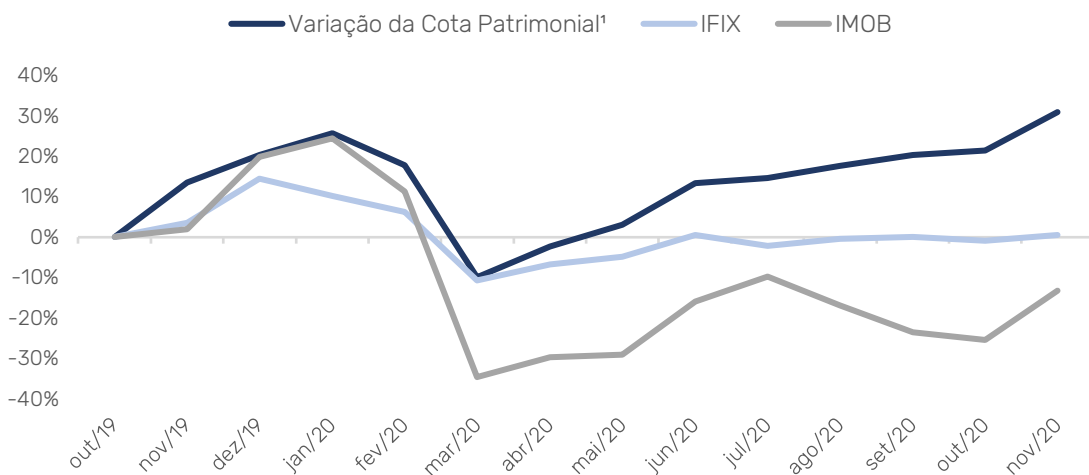
O rendimento por cota no mês de novembro foi de **R\$ 2,01** (1568% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 17,68%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 139,50). A distribuição dos dividendos será no dia **14 de dezembro** de 2020.

Retorno Total

Em novembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 7,82%, superando o IFIX 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:

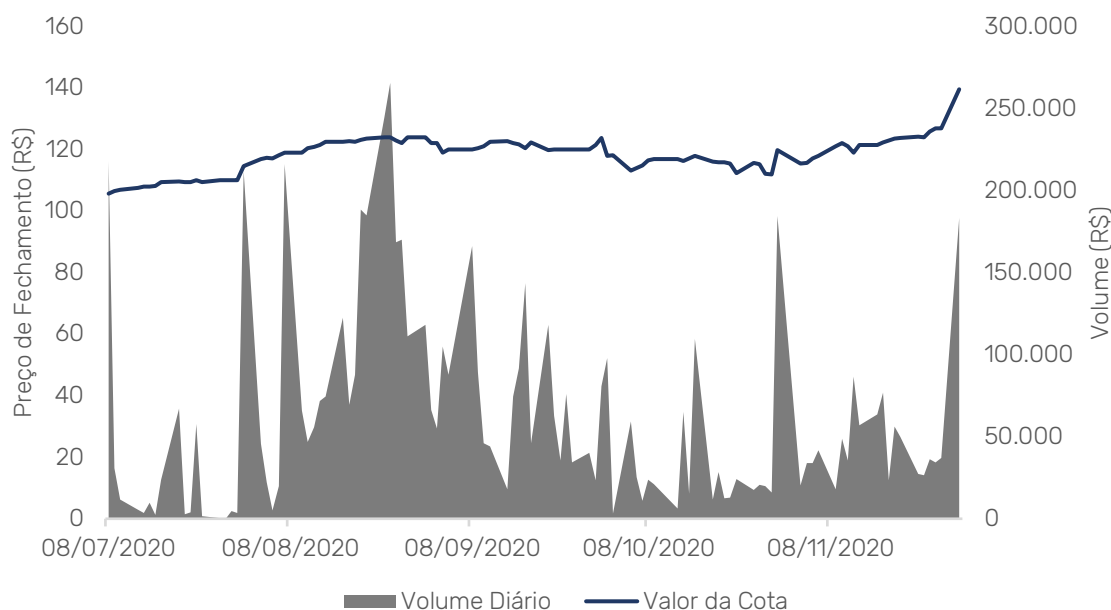
Retorno Total	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	Início
Cota Patrimonial	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	24,67
Retorno MFI ¹	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	30,85%
IFIX	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	0,59%
IMOB	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	-13,25%

Retorno Acumulado



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

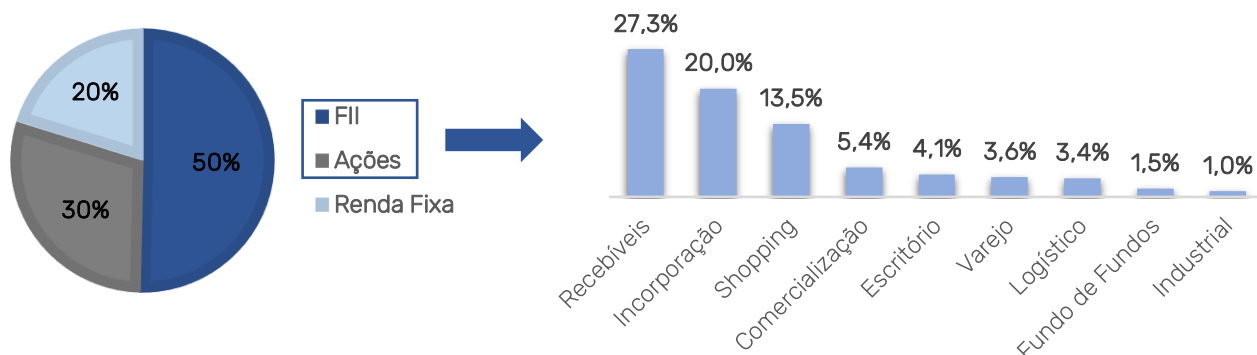
Negociação e Liquidez



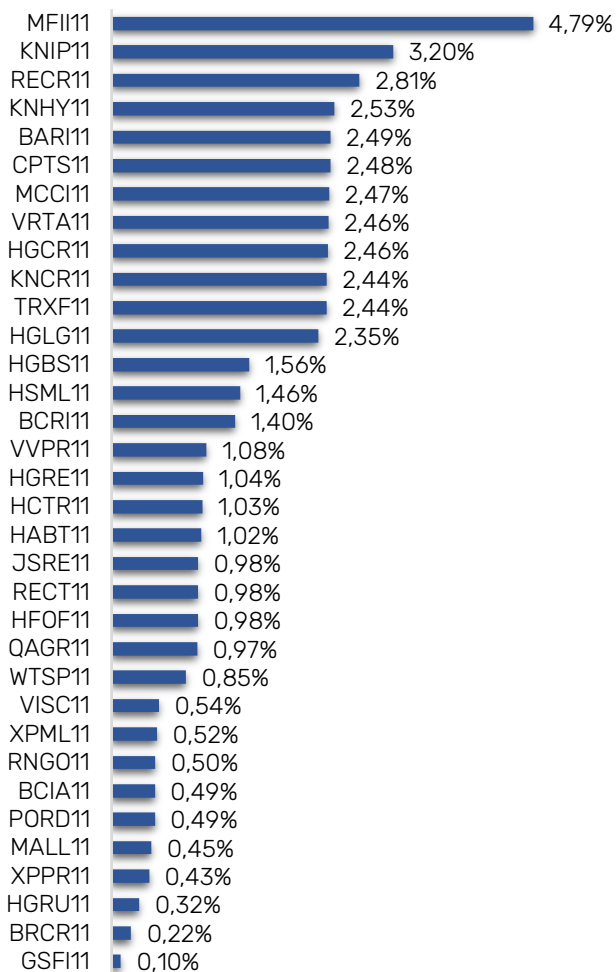
Negociação MFAI11	Nov/20
Volume Total (R\$)	990.248
Volume Médio Diário (R\$)	49.512
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

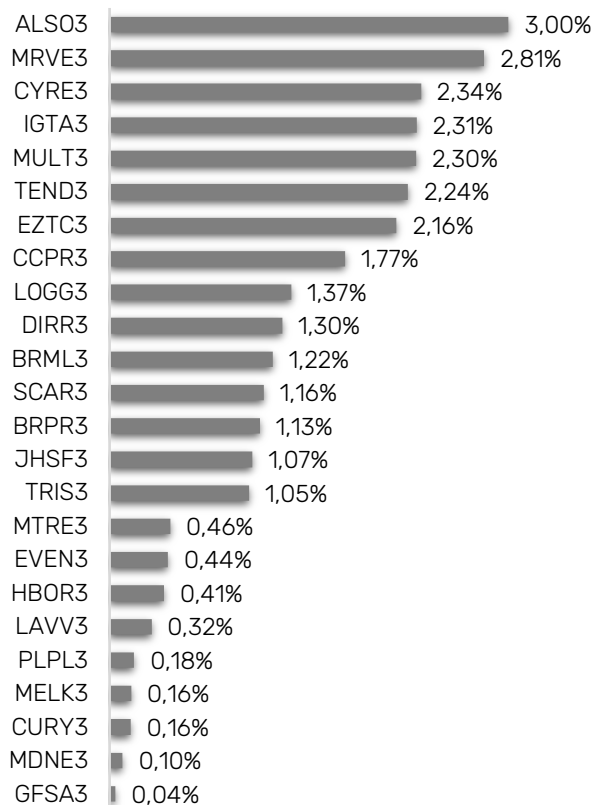
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

