

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Dezembro 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
405.161	2.762	40.929.883,43
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
183,00	101,02	14,27%
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\$ 1,44		

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 dezembro foi marcado pelo otimismo em relação ao início da vacinação contra o coronavírus em alguns países e pela grande entrada de capital estrangeiro na bolsa de valores, o que contribuiu para o desempenho positivo dos ativos. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (9,30%), do IMOB (4,56%) e do IFIX (2,19%).

No segmento das ações imobiliárias, a valorização das ações de incorporadoras contribuiu para o ganho de capital expressivo do Fundo, além disso, o investimento em empresas com fundamentos e desempenho histórico satisfatórios resultou no maior volume recebido de dividendos de ações. Analisando os fundos imobiliários, o segmento de recebíveis apresentou a maior valorização mensal e, apesar da alta no valor das cotas de fundos de shoppings no encerramento do mês, acreditamos que tanto os fundos desse segmento quanto os de lajes corporativas devem ser monitorados com cautela devido às novas medidas restritivas com o recente aumento dos casos de coronavírus.

Ainda no mês de dezembro, foi finalizada a 2ª emissão de cotas do Fundo e o anúncio de encerramento já está disponível na página do Fundo ([Anúncio de Encerramento](#)).

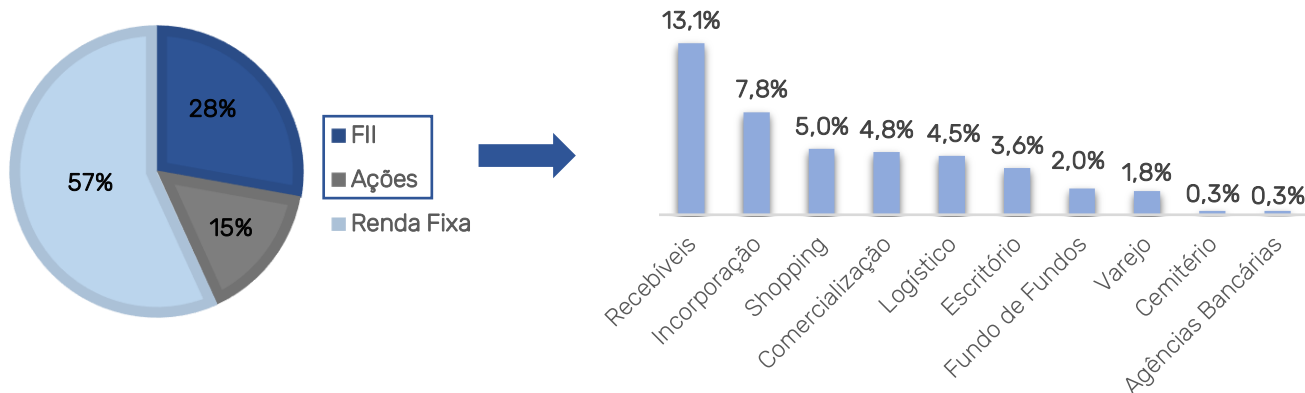
Estratégias de Investimento

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

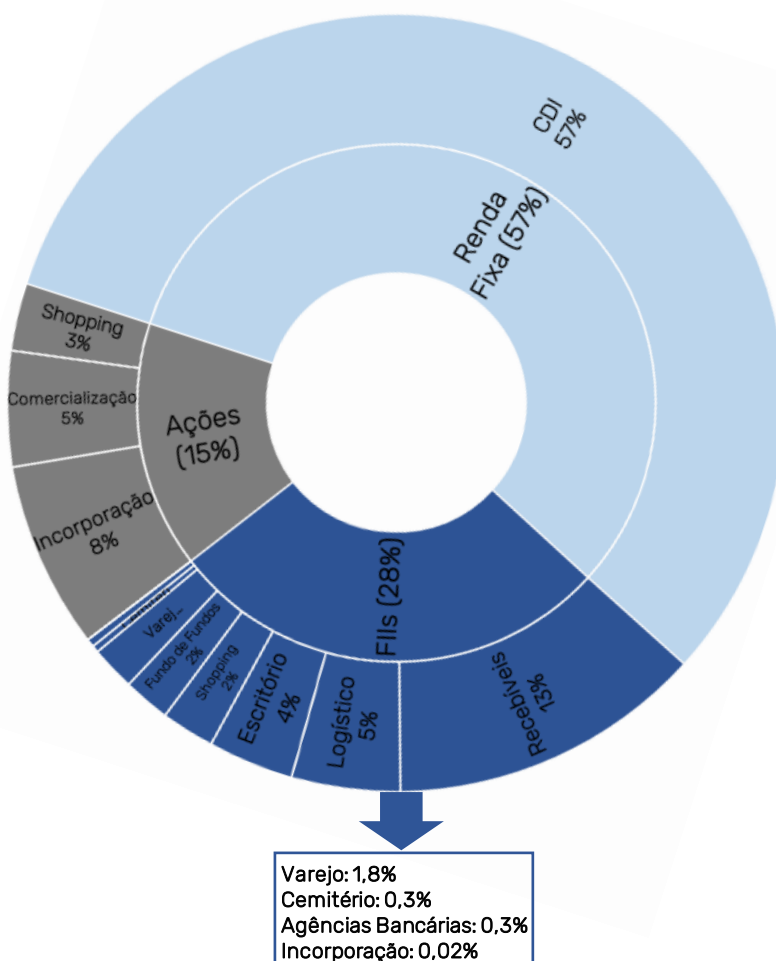
Em dezembro, aproveitamos a valorização de fundos de recebíveis e de shoppings para realizarmos vendas com ganho de capital. Também aumentamos nossa posição em ações dos setores logístico e de incorporação, pois acreditamos que esses segmentos devem apresentar bons resultados operacionais nos próximos meses.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



O maior percentual em renda fixa é decorrente do valor em caixa a ser devolvido aos cotistas que **não efetuaram** a compra de cotas da 2ª Emissão do Fundo na **modalidade de recebimento total das reservas**.

Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

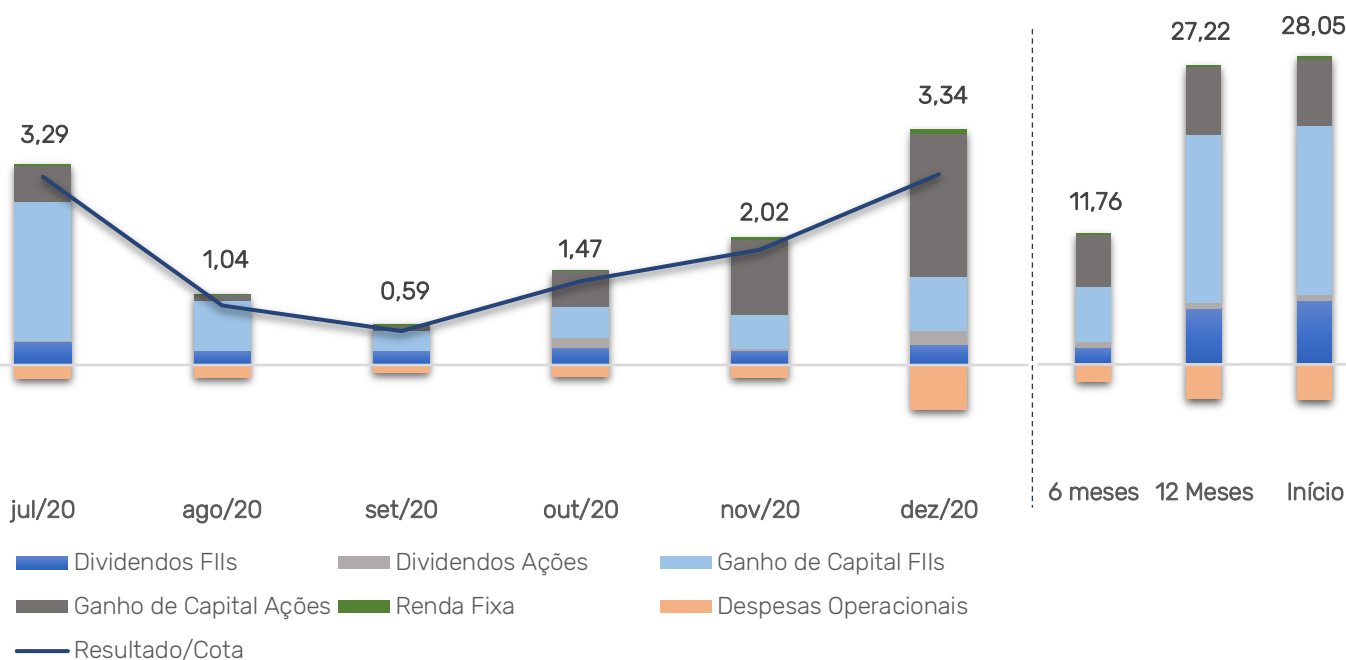
Valores em Reais* (R\$)	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	11.940	9.755	23.289	60.289	43.935	114.931	264.139	376.635	399.593
FII's	11.449	9.440	23.289	37.528	41.811	67.000	190.518	302.171	322.831
Ações	491	315	-	22.761	2.125	47.930	73.621	74.464	76.762
Ganho de Capital	85.979	37.556	41.174	143.655	300.481	645.445	1.254.290	1.623.769	1.628.119
FII's	68.154	34.065	32.648	67.364	96.444	176.478	475.153	795.753	800.103
Ações	17.825	3.491	8.526	76.291	204.037	468.967	779.137	828.016	828.016
Renda Fixa	705	755	1.834	1.940	7.311	14.091	26.636	27.290	27.552
Total de Receitas	98.624	48.066	66.297	205.884	351.727	774.466	1.545.065	2.027.694	2.055.264
Total de Despesas	(6.404)	(8.010)	(11.453)	(23.751)	(33.872)	(147.096)	(230.584)	(280.306)	(284.425)
Taxa de Administração	(505)	(537)	(612)	(1.509)	(2.041)	(2.511)	(7.716)	(11.047)	(11.047)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(90)	(189)	(189)
Outras	(5.884)	(7.458)	(10.826)	(22.227)	(31.816)	(63.256)	(141.466)	(187.758)	(191.877)
2ª Emissão de Cotas¹	-	-	-	-	-	(81.313)	(81.313)	(81.313)	(81.313)
Resultado Caixa	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	1.314.481	1.747.388	1.770.839
Total de Cotas MFAI	28.000	39.543	94.990	130.730	168.841	405.161	-	-	-
Resultado/Cota²	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	11,76	27,22	28,05
Distribuído/Cota	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	10,11	26,11	26,11

¹ Soma das receitas e despesas decorrentes da 2ª Emissão de cotas do Fundo.

² 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\$)	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Rendimento distribuído	-	-	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44

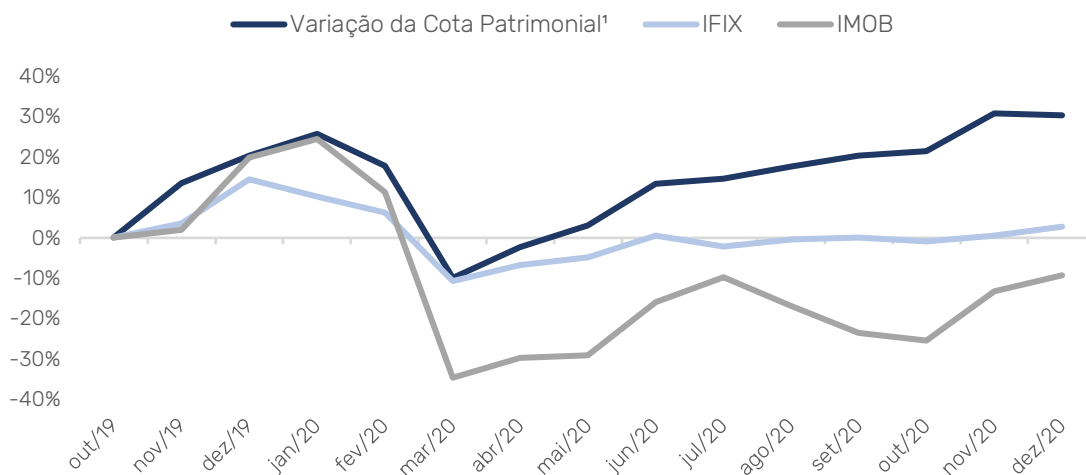
O rendimento por cota no mês de dezembro foi de **R\$ 1,44** (1024% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 14,27%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 183,00). A distribuição dos dividendos será no dia **15 de janeiro** de 2021.

Retorno Total

Em dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 0,45%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

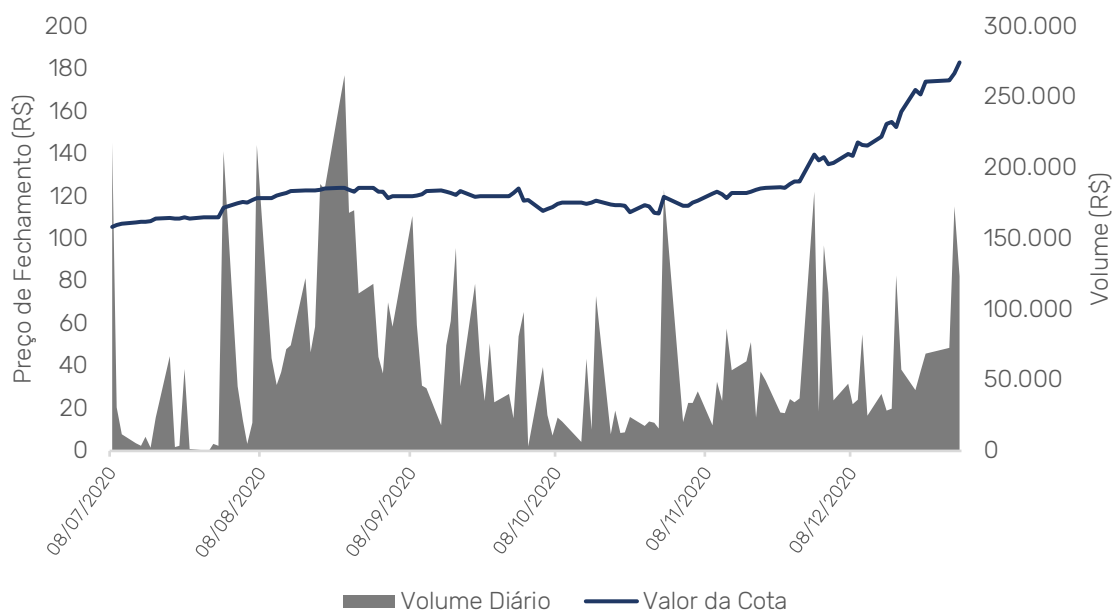
Retorno Total	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	Início
Cota Patrimonial	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	26,11
Retorno MFAI ¹	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	30,26%
IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	2,80%
IMOB	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-9,29%

Retorno Acumulado



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

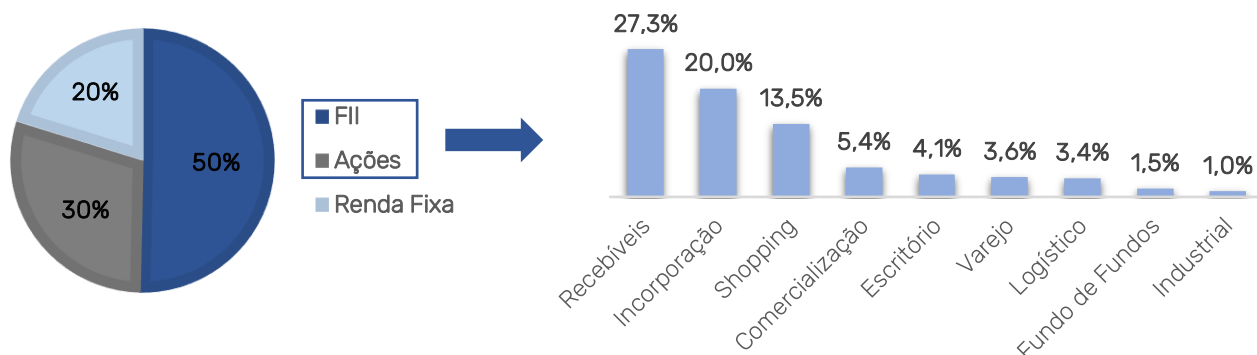
Negociação e Liquidez



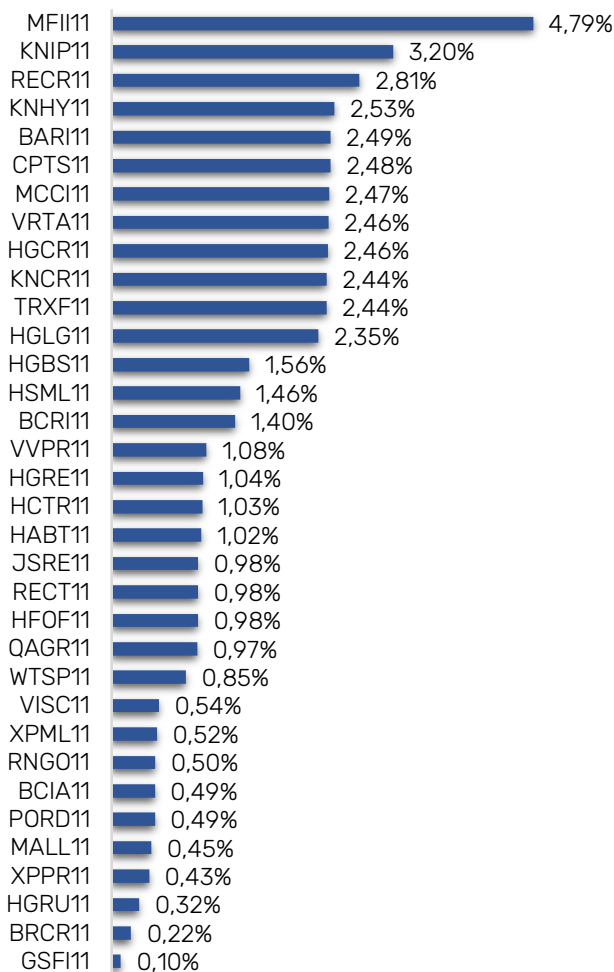
Negociação MFAI11	Dez/20
Volume Total (R\$)	1.360.924
Volume Médio Diário (R\$)	68.046
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

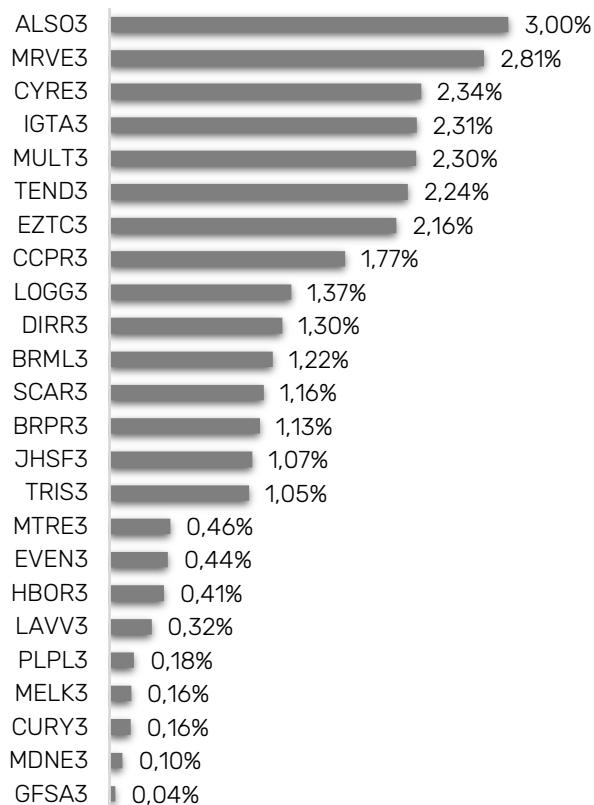
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



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

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.

