

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Junho 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
28.000	4	3.174.121,00
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
100,00	113,36	16,00%
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\$ 16,00		

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 mês de junho, a retomada parcial das atividades ocorreu em algumas regiões do Brasil e provocou um otimismo no mercado em relação às atividades produtivas no país. Assim, observamos um movimento de recuperação do setor imobiliário, que reverteu parcialmente a grande desvalorização sofrida desde o início da pandemia, com a valorização do IFIX (5,59%) e do IMOB (18,56%).

Ainda no mês de junho, o setor de construção civil registrou um saldo positivo de 17.270 novos postos de trabalho, segundo dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged). Observamos uma nova redução da taxa Selic (2,25% ao ano) e a manutenção dos juros em níveis baixos proporcionará um ambiente favorável ao setor de construção bem como ao mercado de capitais, especialmente no segmento de renda variável (ações e fundos de investimento imobiliário).

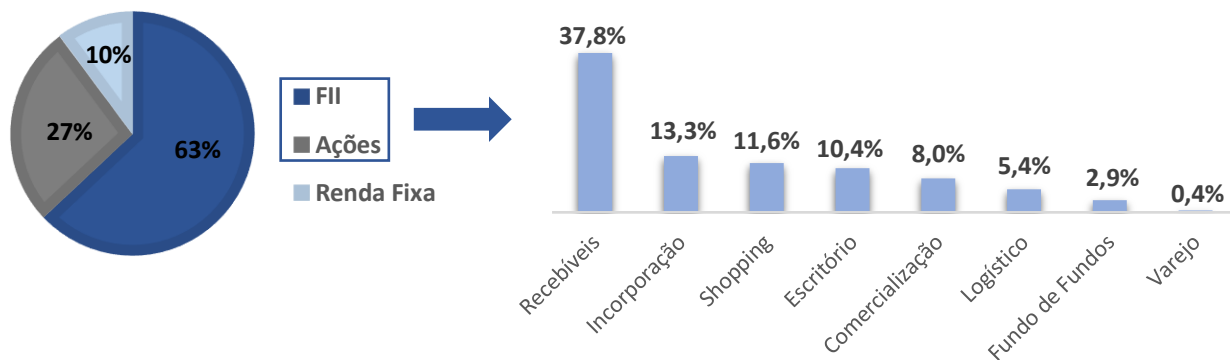
Estratégias de Investimento

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.

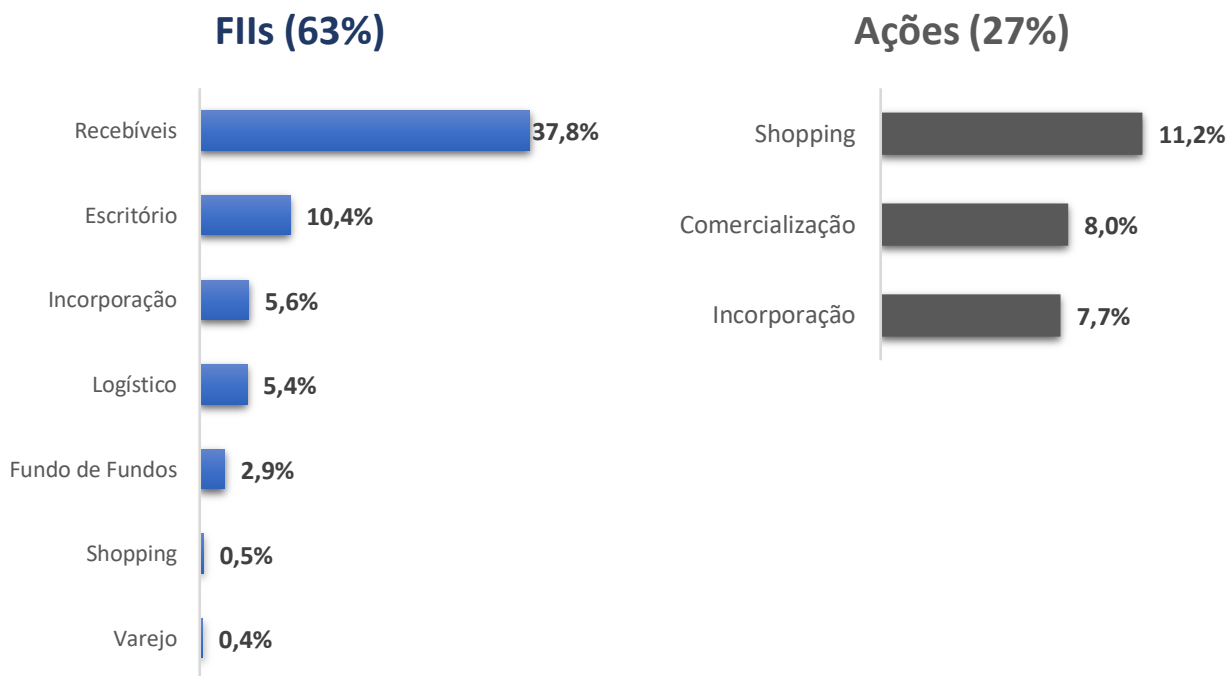
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

De acordo com nossa estratégia, foram realizadas algumas movimentações durante o mês de junho com o objetivo de ganho de capital devido ao momento de valorização de alguns ativos, como HGBS11, HSML11, ABCP11 e FIGS11. Também aproveitamos o otimismo do mercado com a expectativa de retomada na economia para gerar ganho de capital com a venda das ações GFSA3, JHSF3, LOGG3, TEND3, TCSA3, EVEN3, DIRR3, HBOR3 e MRVE3.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

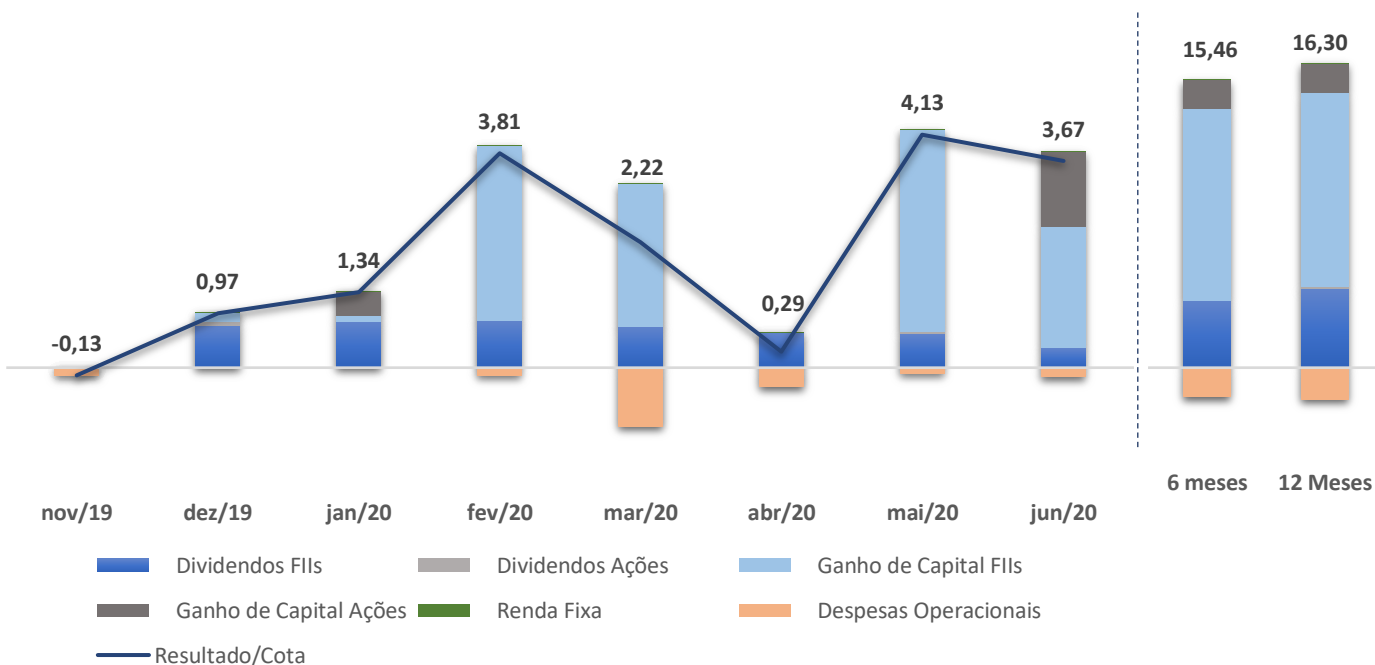


Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	6 meses	12 Meses
Dividendos	-	22.958,21	23.064,00	23.344,22	20.746,88	17.346,35	17.854,41	10.139,46	112.495,32	135.453,53
FII's	-	20.660,00	23.064,00	23.344,22	20.704,35	17.346,35	17.054,58	10.139,46	111.652,96	132.312,96
Ações	-	2.298,21	-	-	42,53	-	799,83	-	842,36	3.140,57
Ganho de Capital	-	4.350,00	14.800,86	86.779,69	70.411,79	223,93	100.344,78	96.918,60	369.479,65	373.829,65
FII's	-	4.350,00	2.821,92	86.779,69	70.411,79	223,93	100.204,31	60.158,54	320.600,18	324.950,18
Ações	-	-	11.978,94	-	-	-	140,47	36.760,06	48.879,47	48.879,47
Renda Fixa	135,57	126,59	31,25	53,52	282,51	14,17	18,10	254,24	653,78	915,94
Total de Receitas	135,57	27.434,80	37.896,11	110.177,43	91.441,18	17.584,45	118.217,29	107.312,29	482.628,75	510.199,12
Total de Despesas	(3.813,19)	(305,78)	(280,52)	(3.572,51)	(29.187,37)	(9.497,69)	(2.583,96)	(4.599,93)	(49.721,98)	(53.840,95)
Taxa de Administração	-	-	-	(1.575,05)	(467,39)	(471,81)	(400,79)	(415,86)	(3.330,90)	(3.330,90)
Taxa de Gestão/Custódia	-	-	-	(39,31)	(15,00)	(15,00)	(15,00)	(15,00)	(99,31)	(99,31)
Outras	(3.813,19)	(305,78)	(280,52)	(1.958,15)	(28.704,98)	(9.010,88)	(2.168,17)	(4.169,07)	(46.291,77)	(50.410,74)
Resultado Caixa	(3.677,62)	27.129,02	37.615,59	106.604,92	62.253,81	8.086,76	115.633,33	102.712,36	432.906,77	456.358,17
Total de Cotas MFAI	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Resultado/Cota	(0,13)	0,97	1,34	3,81	2,22	0,29	4,13	3,67	15,46	16,30
Distribuído/Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	16,00	16,00

*Não auditado

Resultado por Cota



Distribuição por Cota

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

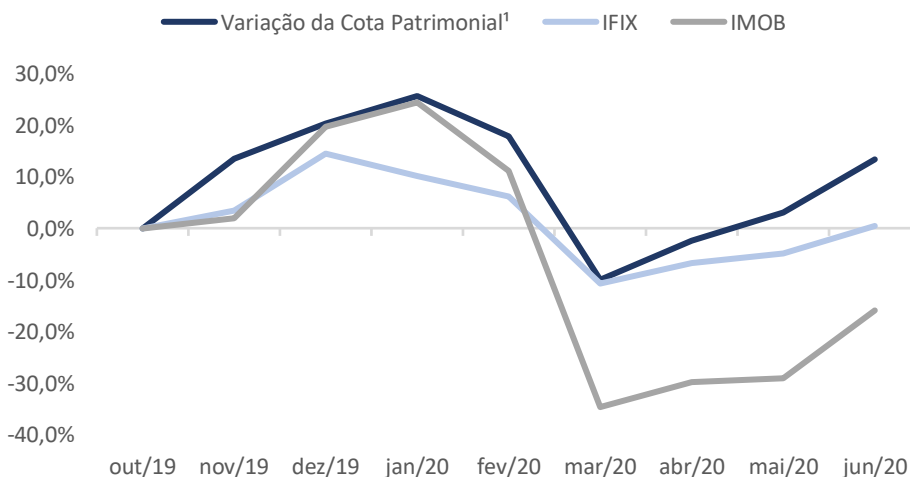
No mês de junho o fundo distribuiu R\$ 16,00 por cota relativo aos meses de novembro de 2019 a junho de 2020.

Retorno Total

Em junho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 9,99%, 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	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	Jun/20
Cota Patrimonial	113,51	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00
Retorno MFAI ¹	13,51%	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%
IFIX	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%
IMOB	2,00%	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%

Retorno Acumulado



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

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

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.

