

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Julho 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
28.000	113	2.660.024,83
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
114,60	95,00	17,02%
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\$ 3,50		

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 julho houve uma melhora em relação às perspectivas econômicas do país, com uma previsão de queda de 5,66% do PIB de 2020 de acordo com o Relatório Focus do dia 31/07/20 (no final de junho essa previsão era de -6,54%). Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização tanto do Ibovespa (8,27%) quanto do IMOB (7,21%) e uma desvalorização do IFIX (-2,61%).

No segmento de fundos imobiliários, o boletim mensal de julho da B3 mostrou um crescimento do volume mensal de negociação dos FIIs (17% maior em relação ao mês anterior) e do número de investidores em FIIs, que atingiu a marca de 957 mil. Esse aumento evidencia a migração dos recursos da renda fixa para o mercado de fundos imobiliários, tendência essa que vem se mantendo com os consecutivos cortes da taxa Selic pelo Copom.

Em relação à 2ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que ela está em andamento e que os recursos captados serão alocados conforme a estratégia de investimento do Fundo.

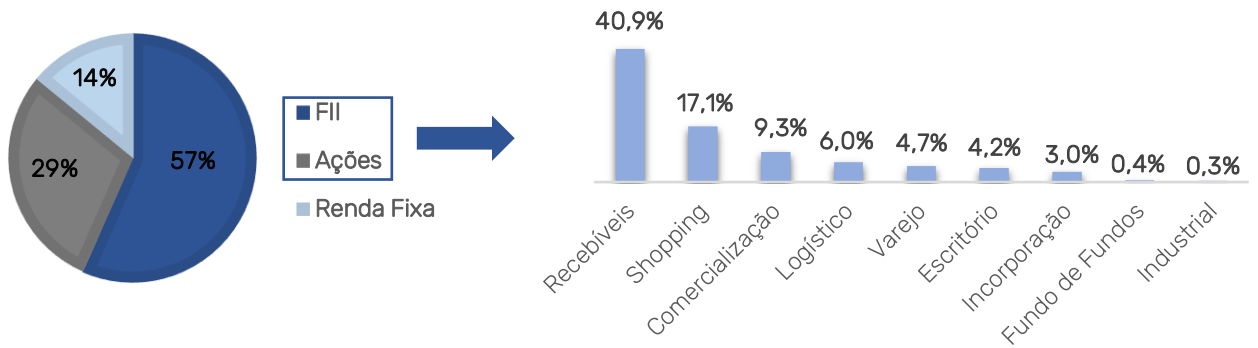
Estratégias de Investimento

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.

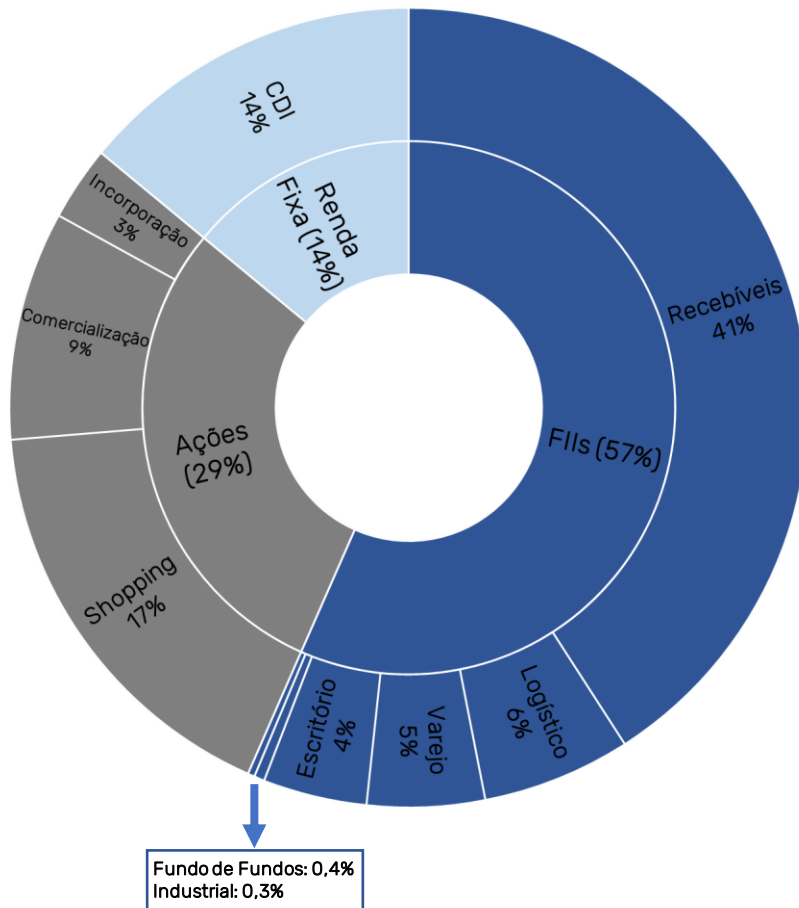
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

De acordo com nossa estratégia, realizamos algumas movimentações durante o mês de julho com o objetivo de ganho de capital, como a venda de cotas dos fundos PQDP11, MFII11, SPTW11 e GTWR11. Também aproveitamos algumas distorções de preço para aumentarmos nossa posição em ações de shoppings, ALS03, e de incorporadoras, DIRR3 e TEND3.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

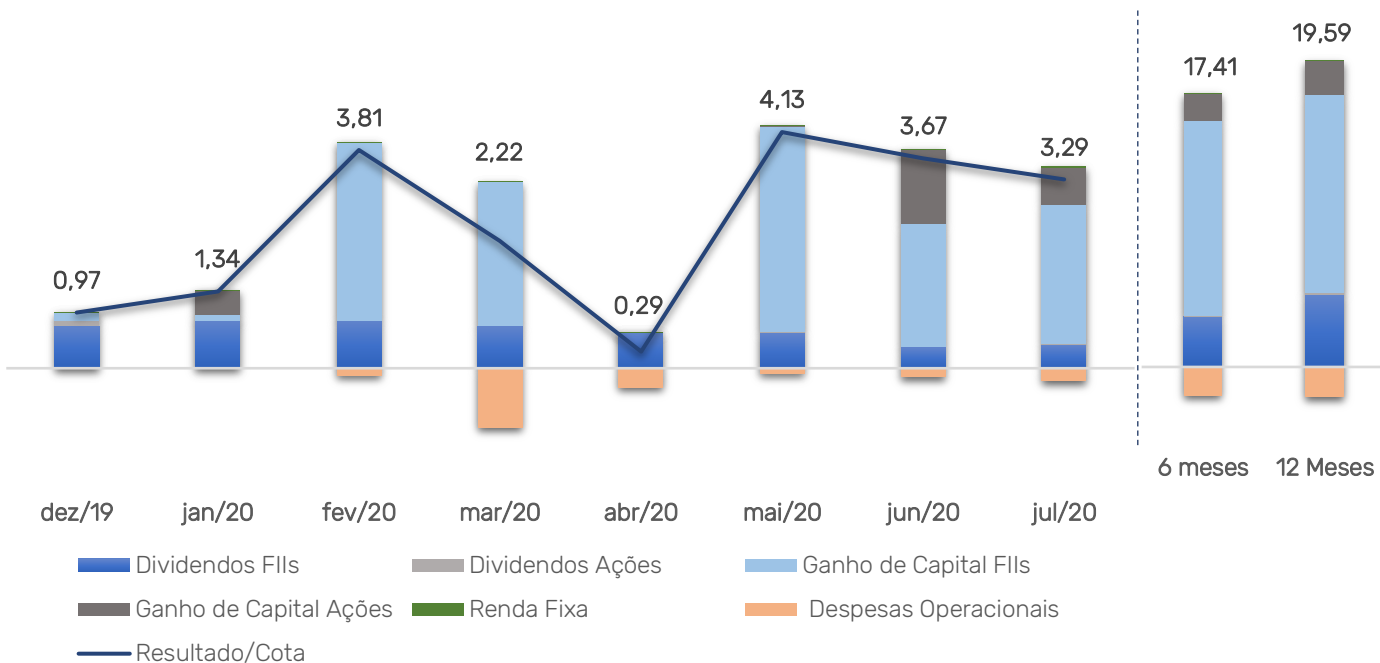


Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	6 meses	12 Meses
Dividendos	22.958	23.064	23.344	20.747	17.346	17.854	10.139	11.940	101.371	147.393
FII's	20.660	23.064	23.344	20.704	17.346	17.055	10.139	11.449	100.038	143.762
Ações	2.298	-	-	43	-	800	-	491	1.333	3.631
Ganho de Capital	4.350	14.801	86.780	70.412	224	100.345	96.919	85.979	440.658	459.809
FII's	4.350	2.822	86.780	70.412	224	100.204	60.159	68.154	385.932	393.104
Ações	-	11.979	-	-	-	140	36.760	17.825	54.726	66.704
Renda Fixa	127	31	54	283	14	18	254	705	1.328	1.621
Total de Receitas	27.435	37.896	110.177	91.441	17.584	118.217	107.312	98.624	543.357	608.823
Total de Despesas	(306)	(281)	(3.573)	(29.187)	(9.498)	(2.584)	(4.600)	(6.404)	(55.845)	(60.245)
Taxa de Administração	-	-	(1.575)	(467)	(472)	(401)	(416)	(505)	(3.836)	(3.836)
Taxa de Gestão/Custódia	-	-	(39)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(114)	(114)
Outras	(306)	(281)	(1.958)	(28.705)	(9.011)	(2.168)	(4.169)	(5.884)	(51.895)	(56.294)
Resultado Caixa	27.129	37.616	106.605	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	487.512	548.579
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	0,97	1,34	3,81	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	17,41	19,59
Distribuído/Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	19,50	19,50

*Não auditado

Resultado por Cota



Distribuição por Cota

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

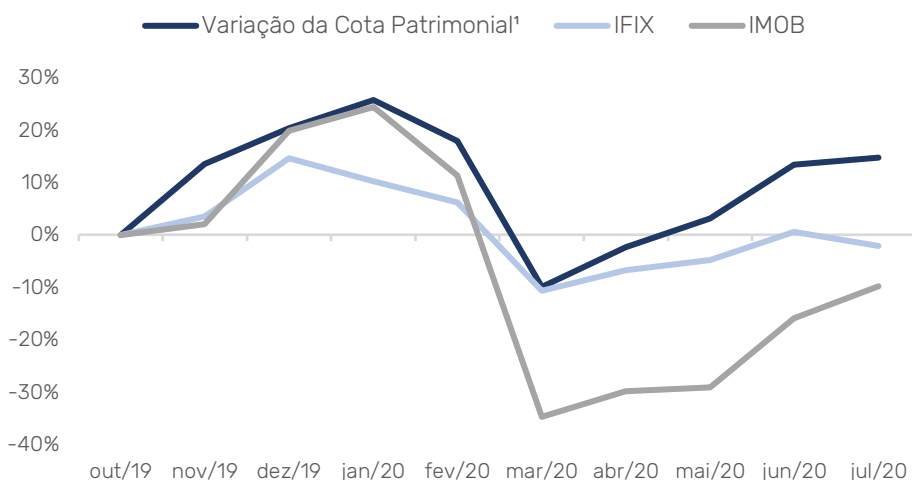
O rendimento por cota no mês de julho foi de R\$ 3,50, a ser distribuído no dia 14 de agosto de 2020.

Retorno Total

Em julho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,17%, 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:

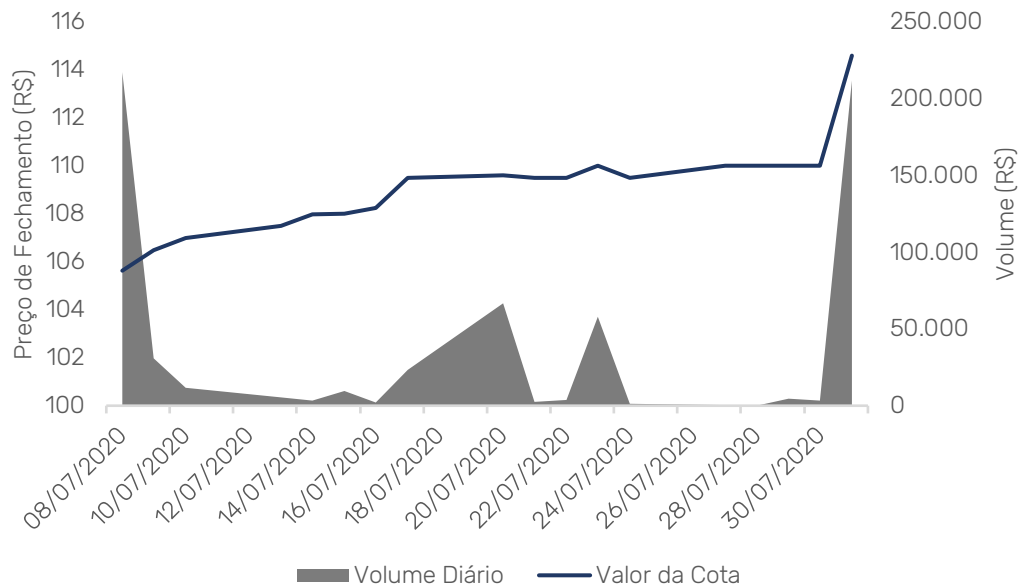
Retorno Total	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	Jun/20	Jul/20	Início
Cota Patrimonial	113,51	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	19,50
Retorno MFAI ¹	13,51%	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	14,69%
IFIX	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	-2,11%
IMOB	2,00%	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-9,83%

Retorno Acumulado



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

Negociação e Liquidez



Negociação MFA11	Jul/20
Volume Total (R\$)	657.642
Volume Médio Diário (R\$)	36.536
Participação em Pregões	100%

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.

