

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Agosto 2020

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
39.543	636	3.808.286,14
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
123,93	96,31	16,63%
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\$ 1,11		

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 FIs, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

No mês de agosto, a reabertura contínua das atividades e o aumento do consumo acarretaram um avanço tanto do IPCA, que apresentou uma variação positiva de 0,24%, quanto do IGPM, que subiu 2,74% e acumulou alta de 13,02% nos últimos 12 meses. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização tanto do Ibovespa (-3,44%) quanto do IMOB (-7,91%) e uma valorização do IFIX (1,79%).

No segmento de fundos imobiliários destacamos os fundos de recebíveis, que devem apresentar um aumento no volume de negociação devido ao período de alta do IGPM e do IPCA, além disso, os fundos de shoppings também merecem atenção, pois ainda apresentam ativos descontados devido à pandemia. Considerando esse cenário, estamos atentos às oportunidades de mercado para adquirirmos bons ativos com maior potencial de retorno.

Em relação à 2ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que ela está em andamento e que os recursos captados no primeiro período de distribuição já foram alocados conforme a estratégia de investimento do Fundo.

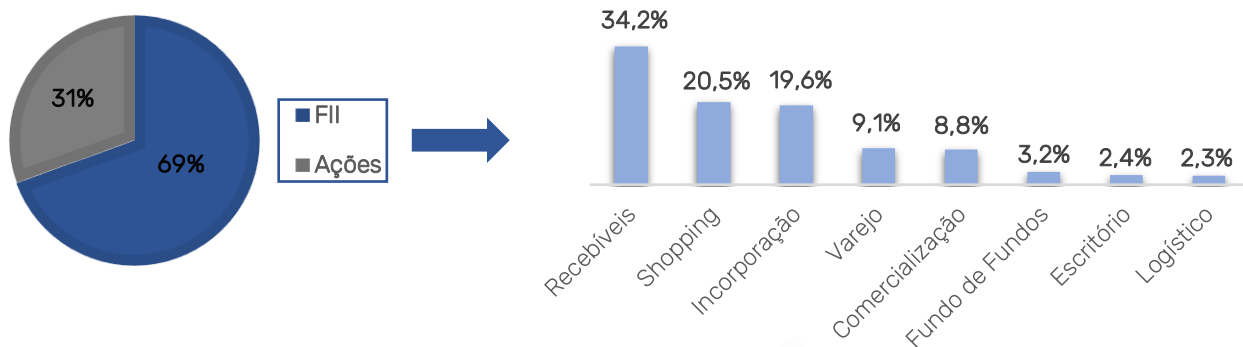
Estratégias de Investimento

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.

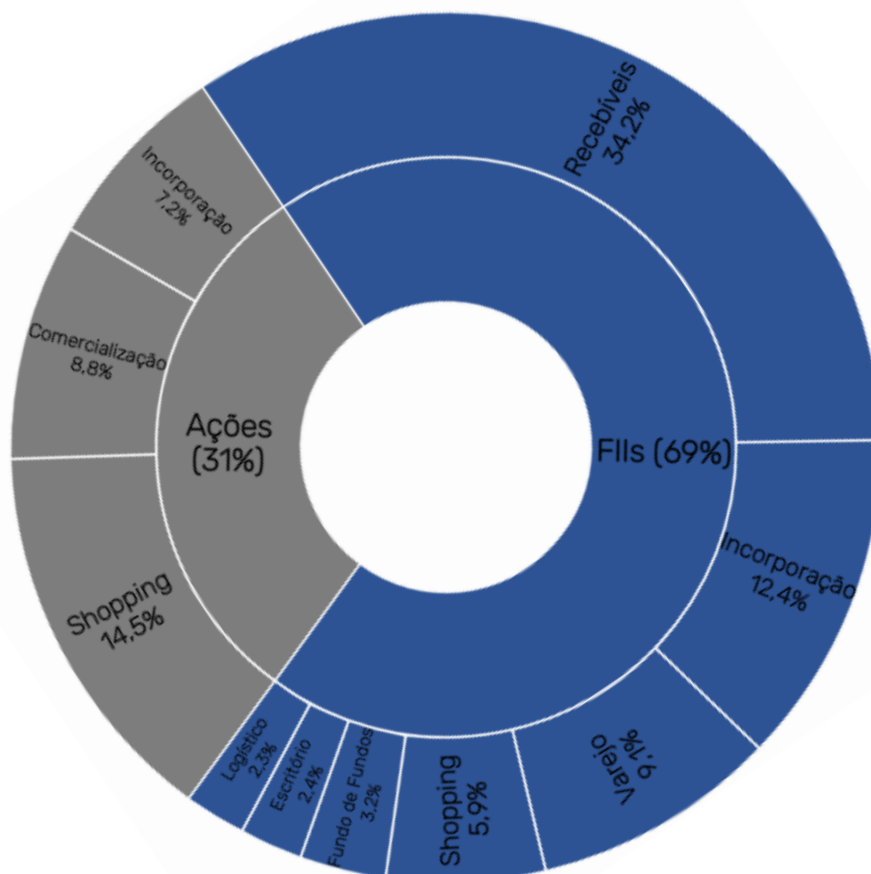
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em agosto, aumentamos nossa participação nos segmentos de varejo e de shopping e realizamos algumas movimentações com o objetivo de ganho de capital, como a venda de cotas dos fundos BBPO11, BARI11 e HGBS11. Também aproveitamos algumas distorções de preço para aumentarmos nossa posição em ações de incorporadoras, como CYRE3, DIRR3 e TEND3.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



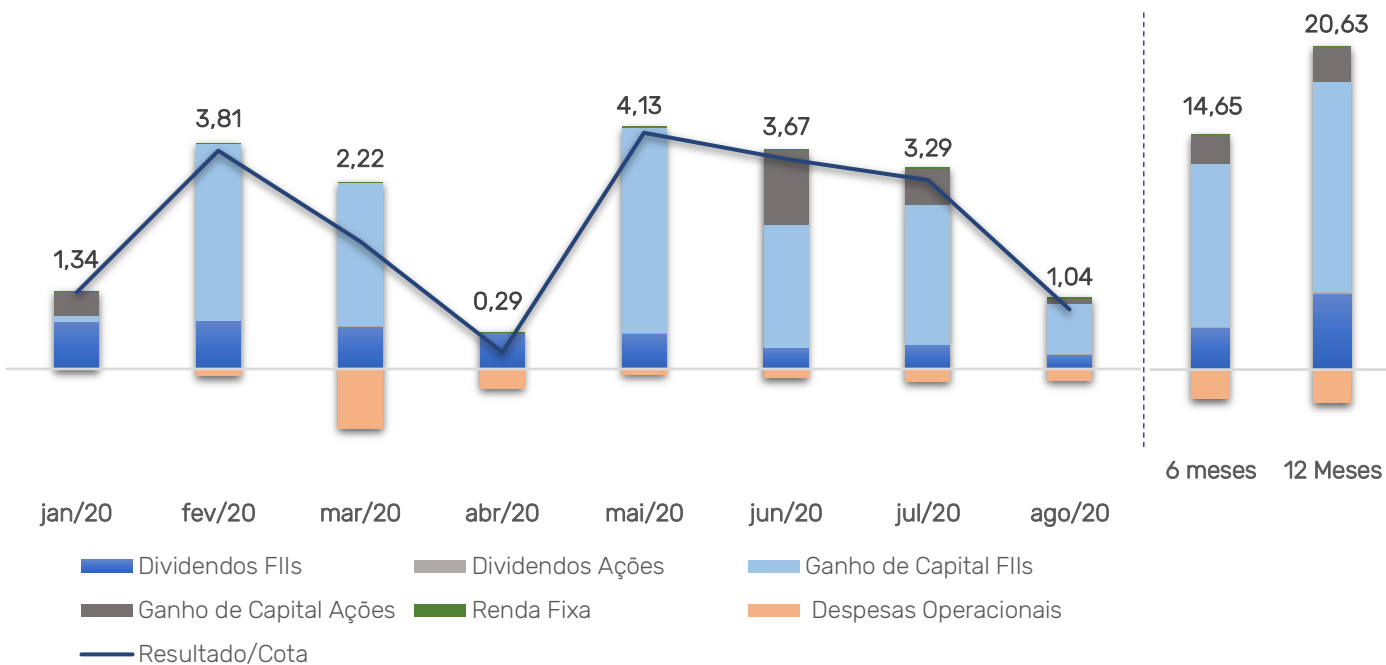
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	6 meses	12 Meses
Dividendos	23.064	23.344	20.747	17.346	17.854	10.139	11.940	9.755	87.782	157.149
FII's	23.064	23.344	20.704	17.346	17.055	10.139	11.449	9.440	86.134	153.202
Ações	-	-	43	-	800	-	491	315	1.648	3.946
Ganho de Capital	14.801	86.780	70.412	224	100.345	96.919	85.979	37.556	391.434	497.364
FII's	2.822	86.780	70.412	224	100.204	60.159	68.154	34.065	333.217	427.169
Ações	11.979	-	-	-	140	36.760	17.825	3.491	58.217	70.195
Renda Fixa	31	54	283	14	18	254	705	755	2.029	2.376
Total de Receitas	37.896	110.177	91.441	17.584	118.217	107.312	98.624	48.066	481.245	656.889
Total de Despesas	(281)	(3.573)	(29.187)	(9.498)	(2.584)	(4.600)	(6.404)	(8.010)	(60.282)	(68.254)
Taxa de Administração	-	(1.575)	(467)	(472)	(401)	(416)	(505)	(537)	(2.798)	(4.373)
Taxa de Gestão/Custódia	-	(39)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(90)	(129)
Outras	(281)	(1.958)	(28.705)	(9.011)	(2.168)	(4.169)	(5.884)	(7.458)	(57.394)	(63.752)
Resultado Caixa	37.616	106.605	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	420.963	588.635
Total de Cotas MFAI	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	39.543	-	-
Resultado/Cota ¹	1,34	3,81	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	14,65	20,63
Distribuído/Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	20,61	20,61

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

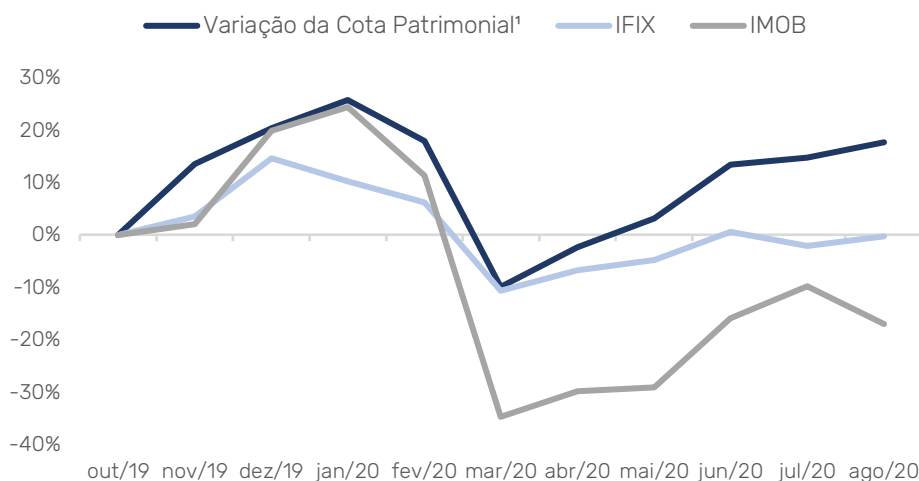
O rendimento por cota no mês de agosto foi de R\$ 1,11, a ser distribuído no dia 15 de setembro de 2020.

Retorno Total

Em agosto, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 2,54%, 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:

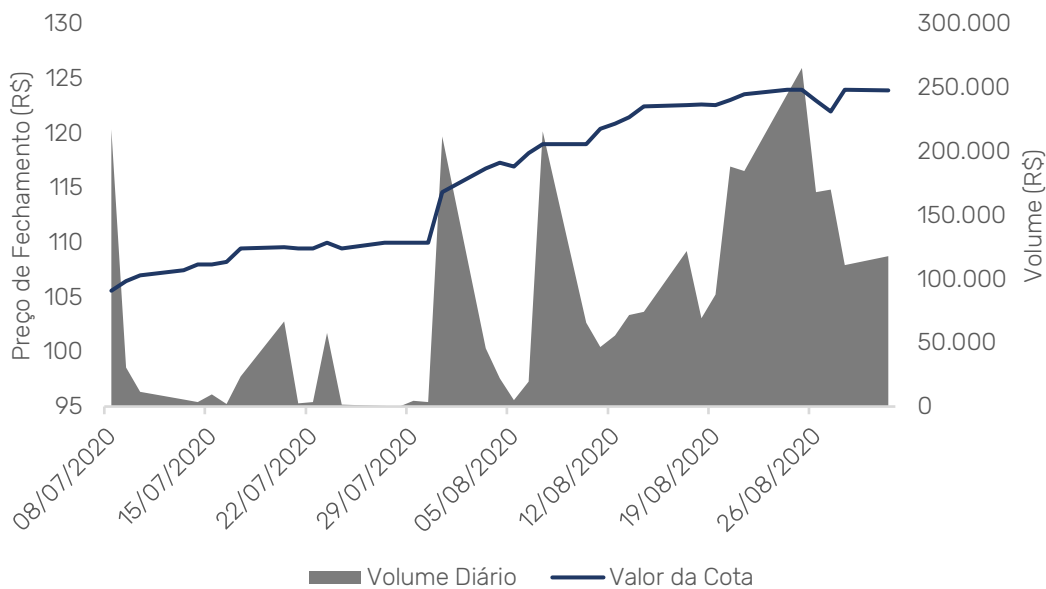
Retorno Total	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Início
Cota Patrimonial	113,51	120,34	125,69	117,84	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	20,61
Retorno MFAI ¹	13,51%	6,02%	4,44%	-6,25%	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	17,61%
IFIX	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	-0,35%
IMOB	2,00%	17,43%	3,86%	-10,58%	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-16,97%

Retorno Acumulado



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

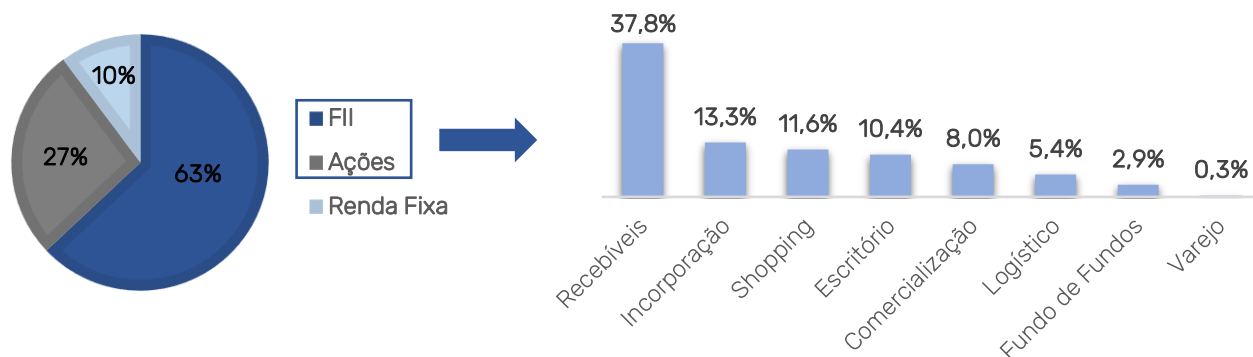
Negociação e Liquidez



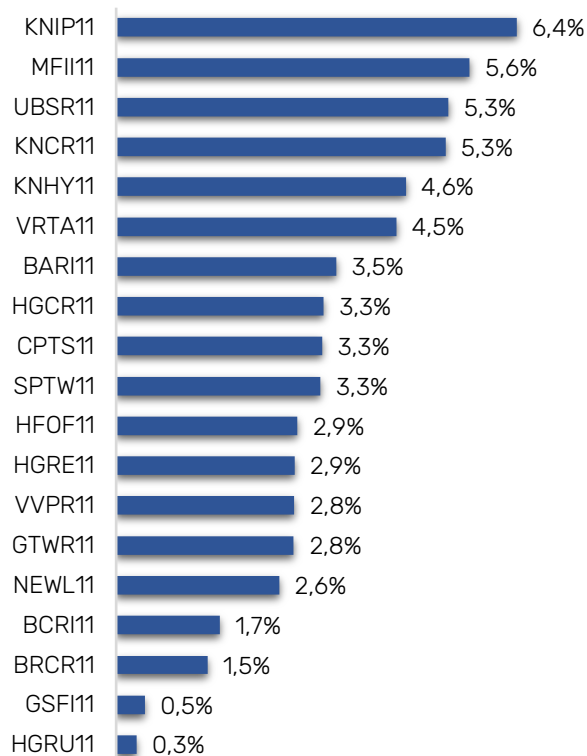
Negociação MFAI11	Ago/20
Volume Total (R\$)	2.354.068
Volume Médio Diário (R\$)	112.098
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

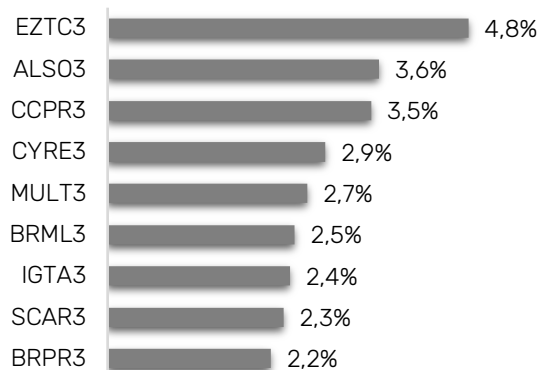
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

