

Mérito  
Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFA111

**Relatório Mensal**  
Fevereiro 2021

## Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.535	28.938.852,33
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
106,31	95,45	25,85%
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
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,65</b>		

## 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 fevereiro, houve uma piora do cenário macroeconômico devido ao agravamento da pandemia e à maior percepção de risco dos investidores em relação ao país, o que resultou no aumento da taxa longa de juros e na retirada de recursos estrangeiros da B3. Outro ponto de destaque do mês foi o avanço de 0,86% do IPCA, fato que contribui para a expectativa do aumento da taxa Selic na próxima reunião do Copom como resposta à alta da inflação. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-4,37%) e do IMOB (-10,11%) e uma valorização do IFIX (0,25%).

No segmento das ações imobiliárias, o IMOB apresentou seu pior desempenho mensal dos últimos 11 meses, com isso, apesar do Fundo não apresentar um ganho de capital extraordinário com a venda de ações, foi possível realizar aquisições a preços atrativos. Analisando os fundos imobiliários, as novas restrições impostas para o combate ao coronavírus deve interromper o movimento de recuperação dos fundos de shoppings, que teve início no final de 2020. Além disso, de acordo com informações divulgadas em fevereiro pela JLL, a taxa de vacância de escritórios corporativos de alto padrão da cidade de São Paulo atingiu o patamar de 22,4% no 4º trimestre de 2020, situação que pode se agravar com o avanço da pandemia e impactar ainda mais o segmento de lajes corporativas.

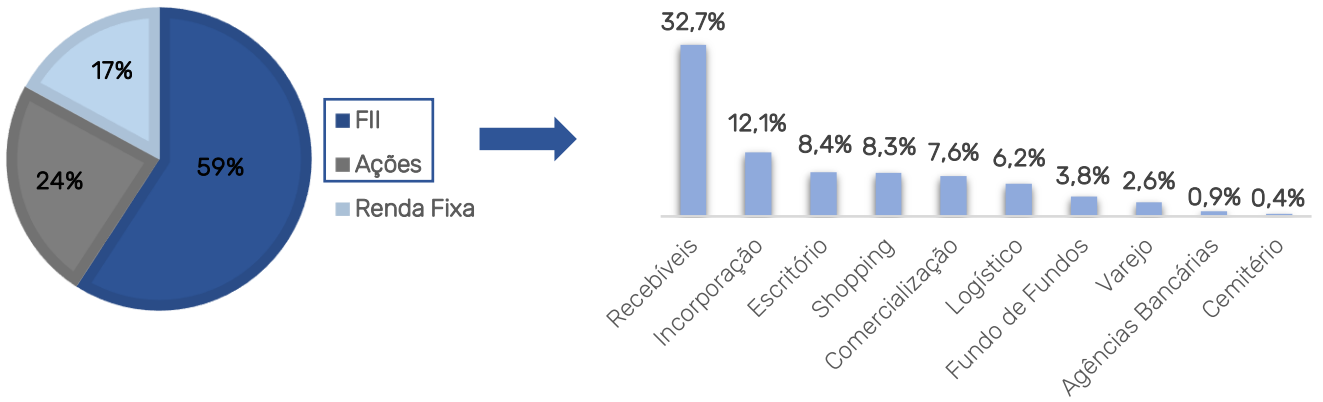
### Estratégias de Investimento

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.

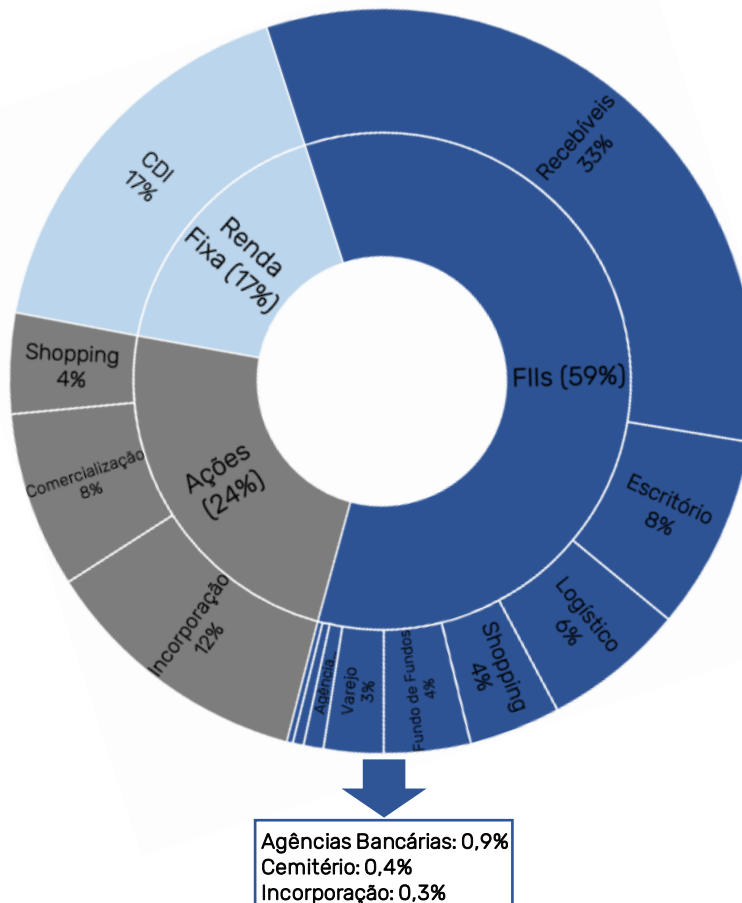
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

No mês, realizamos vendas com ganho de capital de fundos dos segmentos logístico, de varejo e de recebíveis. Além disso, alocamos recursos em emissões de fundos de recebíveis que apresentavam desconto no preço das cotas em relação ao valor de mercado.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



## Composição da Carteira



## Composição do Resultado Caixa

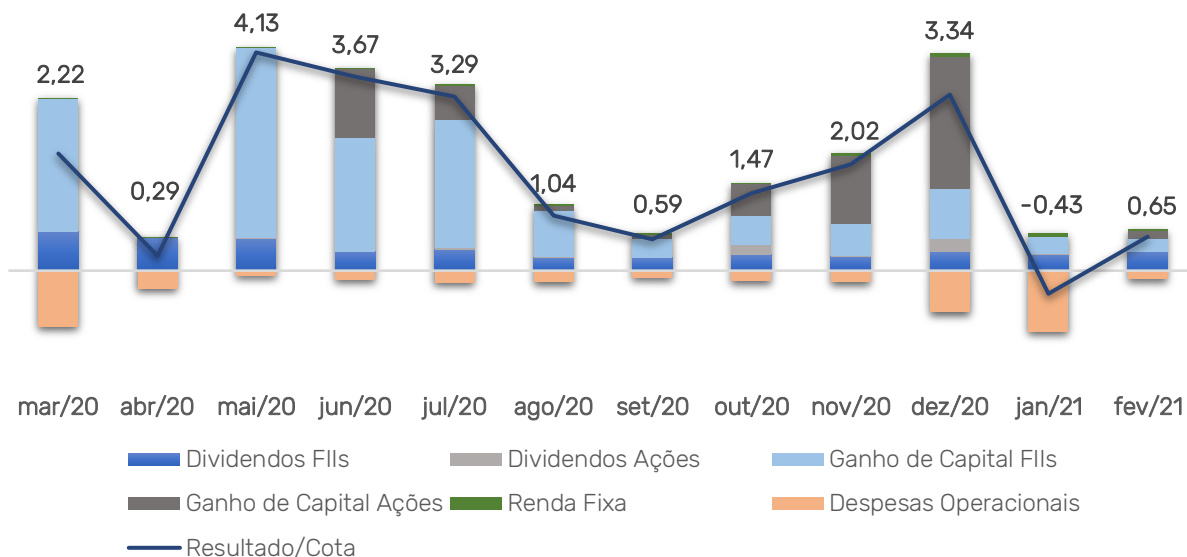
Valores em Reais* (R\$)	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	6 meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>23.289</b>	<b>60.289</b>	<b>43.935</b>	<b>114.931</b>	<b>98.874</b>	<b>108.712</b>	<b>450.030</b>	<b>537.813</b>	<b>607.179</b>
FII's	23.289	37.528	41.811	67.000	88.043	108.712	366.384	452.518	519.586
Ações	-	22.761	2.125	47.930	10.831	-	83.647	85.295	87.593
<b>Ganho de Capital</b>	<b>41.174</b>	<b>143.655</b>	<b>300.481</b>	<b>645.445</b>	<b>101.337</b>	<b>125.106</b>	<b>1.357.199</b>	<b>1.748.633</b>	<b>1.854.563</b>
FII's	32.648	67.364	96.444	176.478	101.337	74.658	548.930	882.147	976.099
Ações	8.526	76.291	204.037	468.967	-	50.448	808.269	866.485	878.464
<b>Renda Fixa</b>	<b>1.834</b>	<b>1.940</b>	<b>7.311</b>	<b>14.091</b>	<b>18.488</b>	<b>7.800</b>	<b>51.464</b>	<b>53.493</b>	<b>53.840</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>66.297</b>	<b>205.884</b>	<b>351.727</b>	<b>774.466</b>	<b>218.699</b>	<b>241.619</b>	<b>1.858.693</b>	<b>2.339.939</b>	<b>2.515.583</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(11.453)</b>	<b>(23.751)</b>	<b>(33.872)</b>	<b>(147.096)</b>	<b>(348.210)</b>	<b>(44.800)</b>	<b>(609.181)</b>	<b>(669.464)</b>	<b>(677.436)</b>
Taxa de Administração	(612)	(1.509)	(2.041)	(2.511)	(4.490)	(5.036)	(16.200)	(18.998)	(20.573)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(15)	(18.481)	(20.729)	(39.270)	(39.360)	(39.399)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(306.910)	-	(306.910)	(306.910)	(306.910)
Outras	(10.826)	(22.227)	(31.816)	(144.569)	(18.329)	(19.035)	(246.801)	(304.196)	(310.554)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>54.844</b>	<b>182.133</b>	<b>317.856</b>	<b>627.371</b>	<b>(129.511)</b>	<b>196.819</b>	<b>1.249.512</b>	<b>1.670.475</b>	<b>1.838.147</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>54.381</b>	<b>180.859</b>	<b>316.123</b>	<b>270.746</b>	<b>218.285</b>	<b>197.062</b>	<b>1.237.455</b>	<b>1.826.078</b>	<b>1.826.078</b>
Total de Cotas MFAI	94.990	130.730	168.841	405.161	303.173	303.173	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,59</b>	<b>1,46</b>	<b>2,01</b>	<b>1,44</b>	<b>0,72</b>	<b>0,65</b>	<b>6,87</b>	<b>27,48</b>	<b>27,48</b>

\*Não auditado

## Resultado por Cota

	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21
Resultado Caixa (R\$)	62.254	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819
Resultado/Cota <sup>1</sup>	2,22	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65

<sup>1</sup> Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.



## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21
Rendimento distribuído	-	-	-	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65

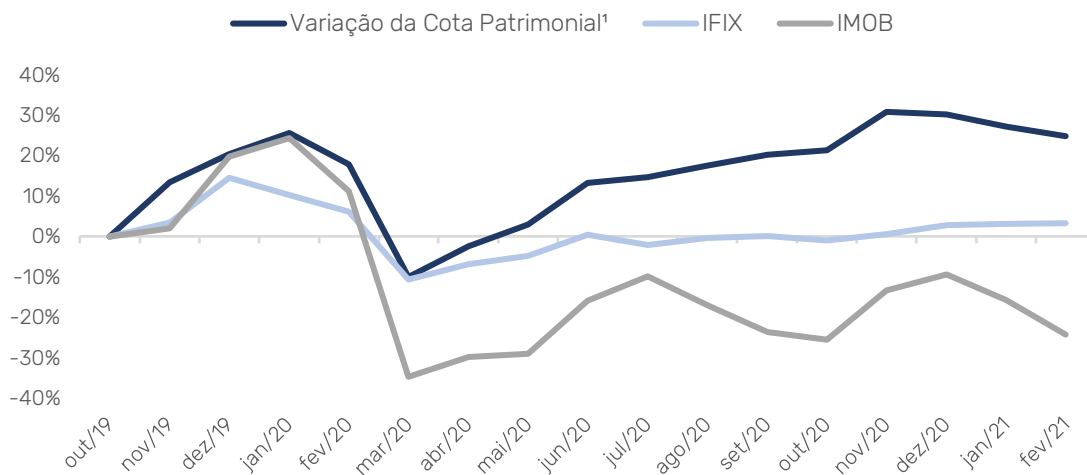
O rendimento por cota no mês de fevereiro foi de **R\$ 0,65** (567% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 25,85%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 106,31). A distribuição dos dividendos será no dia **12 de março** de 2021.

## Retorno Total

Em fevereiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 1,93%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

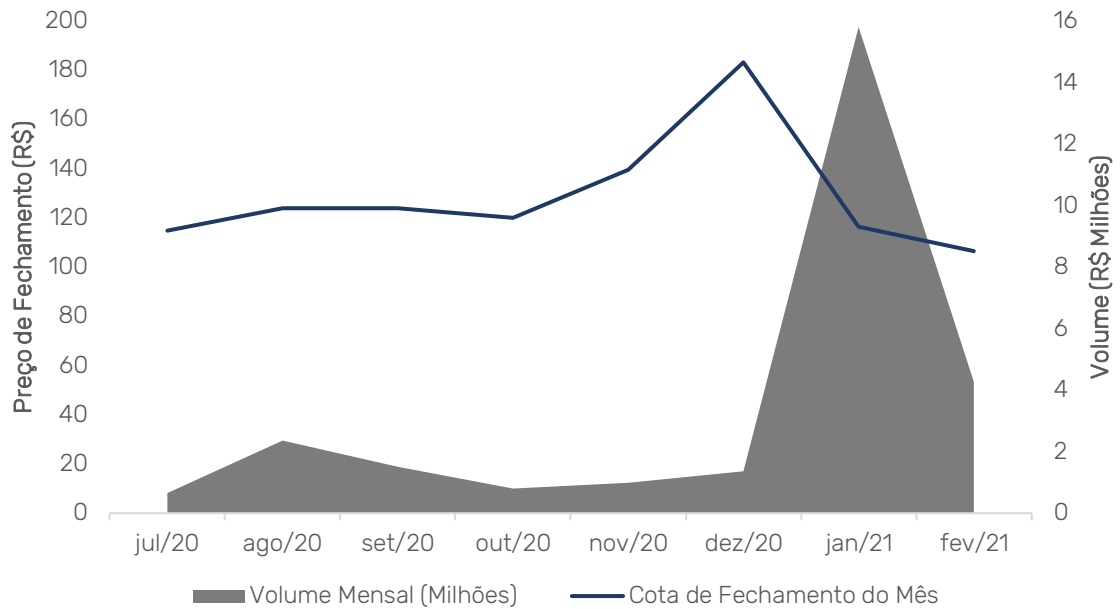
Retorno Total	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	Início
Cota Patrimonial	90,01	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	27,48
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-23,62%	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	24,83%
IFIX	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	3,39%
IMOB	-41,27%	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	-24,19%

### Retorno Acumulado



<sup>1</sup>Variação da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos rendimentos distribuídos.

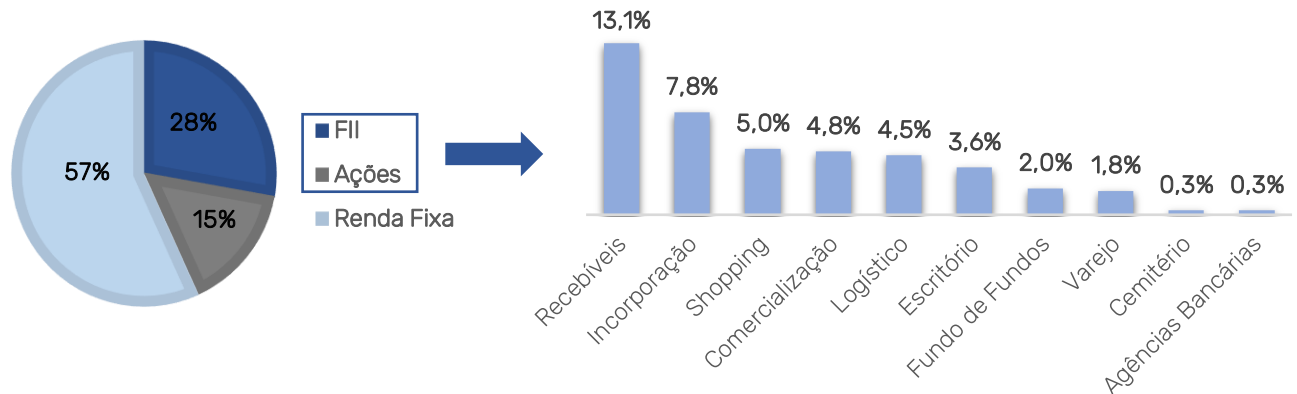
## Negociação e Liquidez



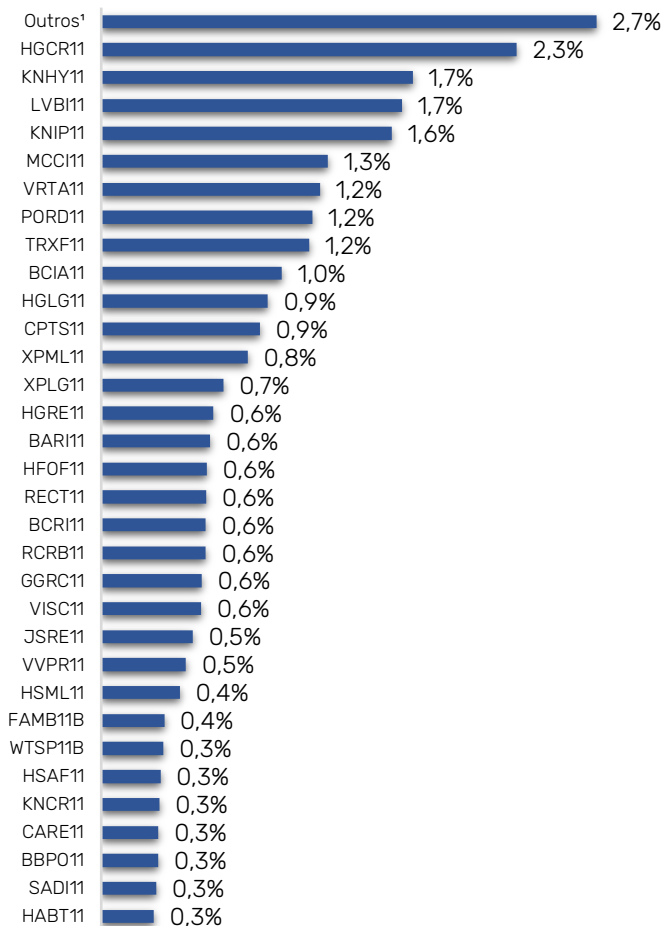
Negociação MFAI11	Fev/21
Volume Total (R\$)	4.266.186
Volume Médio Diário (R\$)	237.010
Participação em Pregões	100%

## Anexo I - Carteira Trimestral

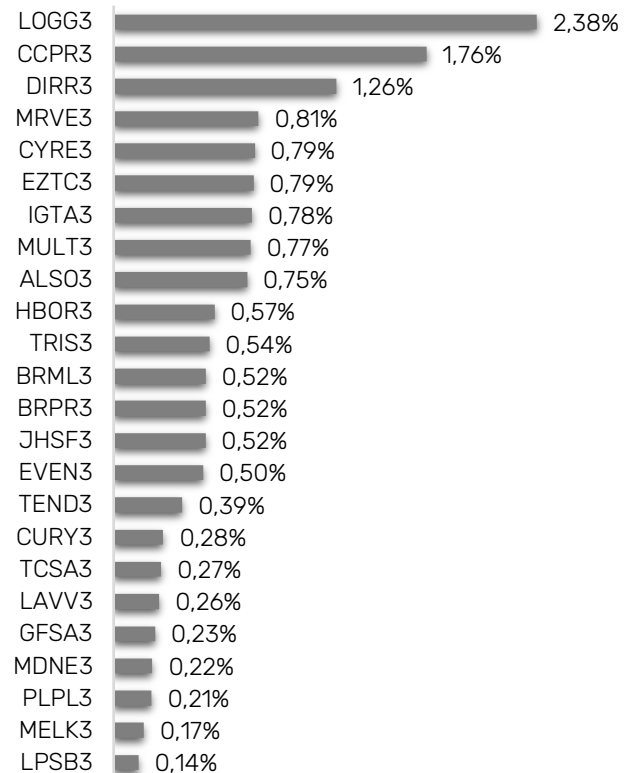
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII's



### Ações



<sup>1</sup> Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 0,3%.



## 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](http://meritoinvestimentos.com)

E-mail: [contato@meritoinvestimentos.com](mailto: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.

