

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Março 2021

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.598	29.080.317,69
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
104,90	95,92	27,15%
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\$ 1,00		

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.

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

No mês de março, o IPCA apresentou a maior alta do mês desde 2015 e avançou 0,93% (6,10% no acumulado dos últimos 12 meses), enquanto a taxa Selic passou de 2% para 2,75%, já com uma sinalização de um novo aumento na próxima reunião do Copom, que ocorrerá em maio. Outro ponto de destaque do mês foi a aprovação da PEC Emergencial, que viabilizou um valor total de até 44 bilhões a serem utilizados em uma nova versão do auxílio emergencial. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (6,00%) e do IMOB (9,74%) e uma desvalorização do IFIX (-1,38%).

No segmento das ações imobiliárias, o IMOB apresentou uma recuperação expressiva após o desempenho negativo no mês anterior e contribuiu para o resultado do Fundo com o ganho de capital na venda de ações. Analisando os fundos imobiliários que compõem o IFIX, o segmento de fundo de fundos apresentou a maior desvalorização mensal, impactado pelo desempenho negativo de outros segmentos, com uma relação de preço da cota pelo valor patrimonial (P/VP) em torno de 0,94. Ainda analisando o indicador P/VP, os fundos de shopping e os de lajes corporativas apresentaram os maiores deságios ao fim do mês, com esse indicador em cerca de 0,80 e 0,82, respectivamente.

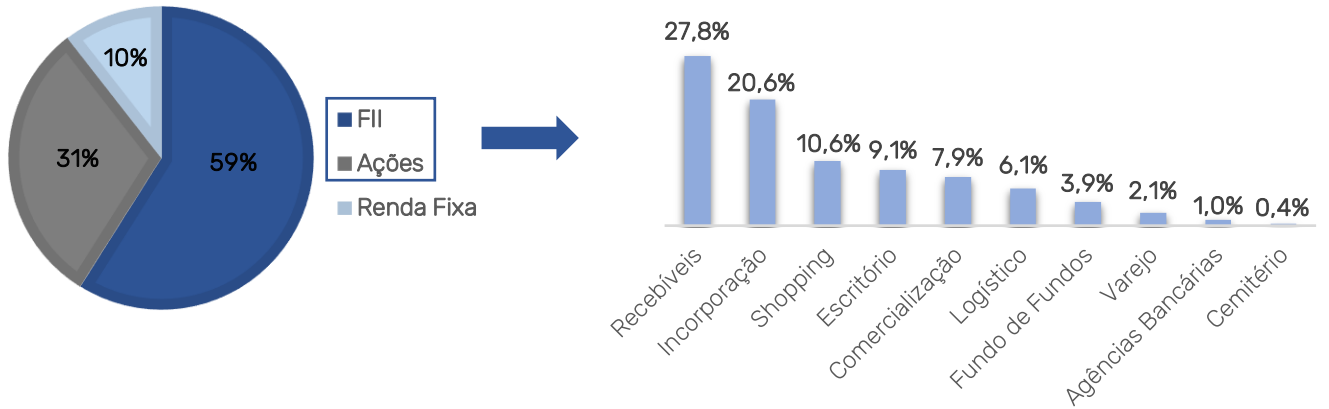
Estratégias de Investimento

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.

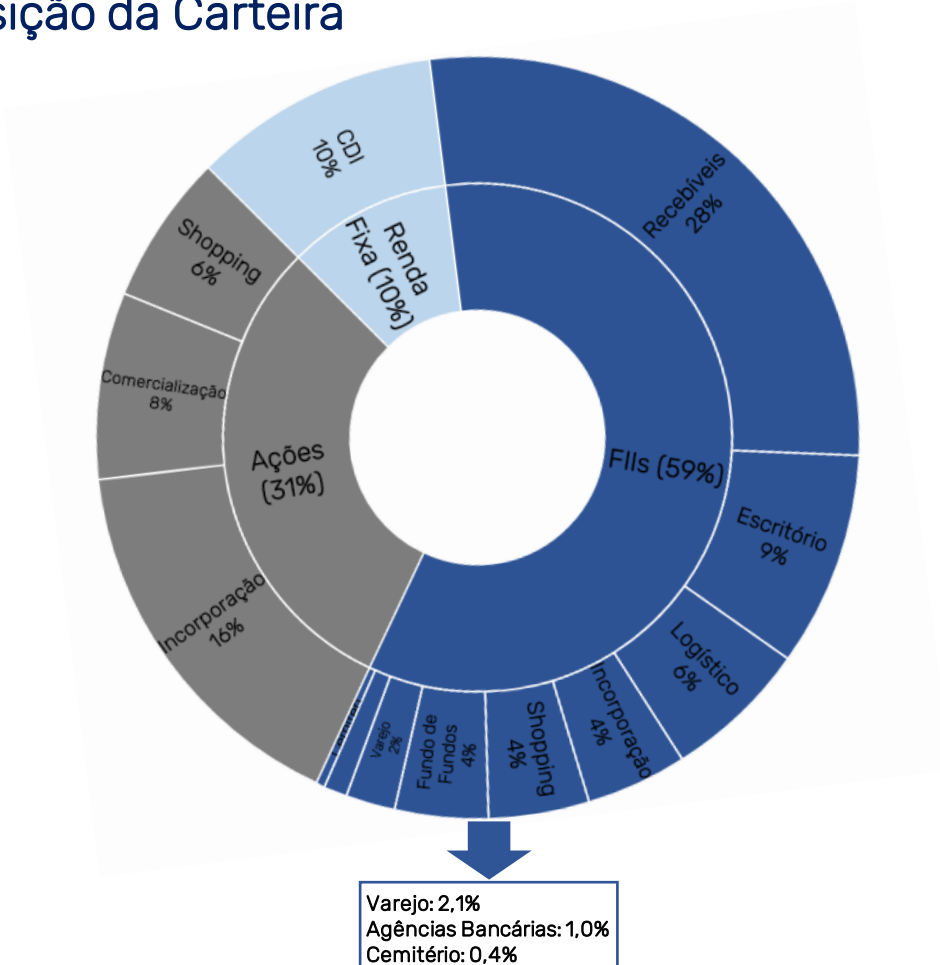
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

Em março, aumentamos nossa posição nos segmentos de incorporação, shopping e de escritório. Além disso, realizamos vendas com ganho de capital de fundos do segmento de recebíveis, majoritariamente, e de ações de incorporadoras.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

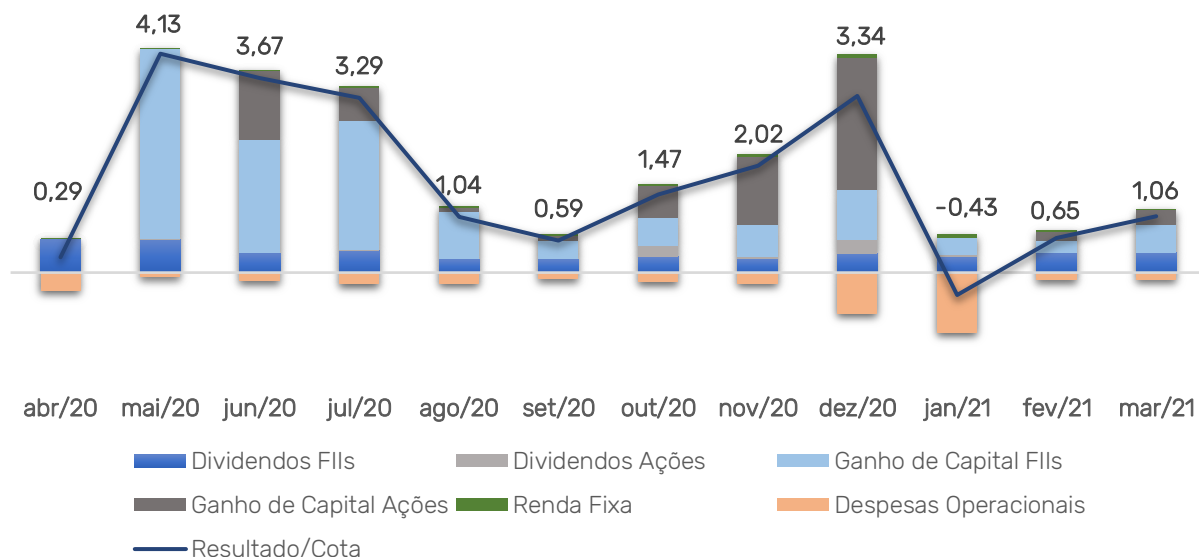
Valores em Reais* (R\$)	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	60.289	43.935	114.931	98.874	108.712	110.857	537.598	627.923	718.036
FII's	37.528	41.811	67.000	88.043	108.712	110.857	453.952	542.671	630.443
Ações	22.761	2.125	47.930	10.831	-	-	83.647	85.252	87.593
Ganho de Capital	143.655	300.481	645.445	101.337	125.106	247.185	1.563.210	1.925.406	2.101.748
FII's	67.364	96.444	176.478	101.337	74.658	162.589	678.871	974.324	1.138.688
Ações	76.291	204.037	468.967	-	50.448	84.597	884.339	951.082	963.061
Renda Fixa	1.940	7.311	14.091	18.488	7.800	5.046	54.676	58.257	58.886
Total de Receitas	205.884	351.727	774.466	218.699	241.619	363.088	2.155.484	2.611.585	2.878.670
Total de Despesas	(23.751)	(33.872)	(147.096)	(348.210)	(44.800)	(41.117)	(638.846)	(681.394)	(718.553)
Taxa de Administração	(1.509)	(2.041)	(2.511)	(4.490)	(5.036)	(4.135)	(19.723)	(22.666)	(24.708)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(15)	(15)	(18.481)	(20.729)	(17.021)	(56.276)	(56.366)	(56.420)
Taxa de Performance	-	-	-	(306.910)	-	-	(306.910)	(306.910)	(306.910)
Outras	(22.227)	(31.816)	(144.569)	(18.329)	(19.035)	(19.961)	(255.937)	(295.452)	(330.514)
Resultado Caixa	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	1.516.638	1.930.192	2.160.117
Rendimento Distribuído	180.859	316.123	270.746	218.285	197.062	303.173	1.486.248	2.129.251	2.129.251
Total de Cotas MFAI	130.730	168.841	405.161	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	7,28	28,48	28,48

*Não auditado

Resultado por Cota

	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
Resultado Caixa (R\$)	8.087	115.633	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971
Resultado/Cota ¹	0,29	4,13	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06

¹ Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.



Distribuição por Cota

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

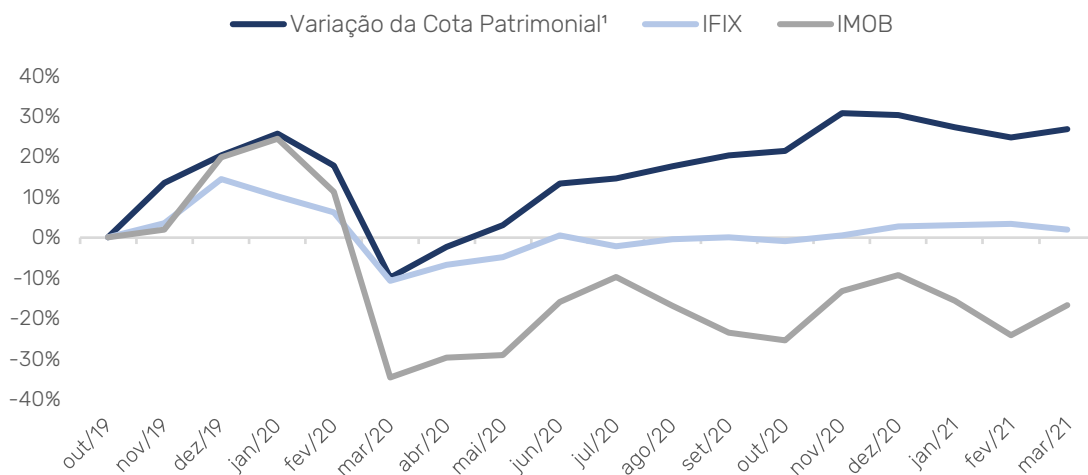
O rendimento por cota no mês de março foi de **R\$ 1,00** (591% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 27,15%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 104,90). A distribuição dos dividendos será no dia **15 de abril** de 2021.

Retorno Total

Em março, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,54%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

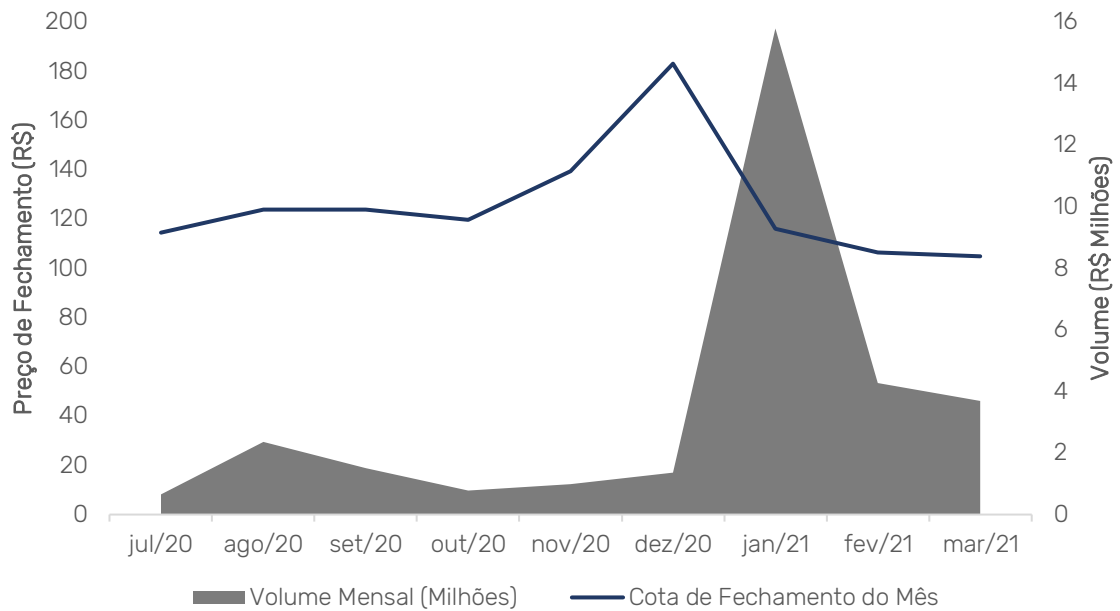
Retorno Total	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	Início
Cota Patrimonial	97,62	103,07	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	-
Dividendos Distribuídos	0,00	0,00	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	28,48
Retorno MFAI ¹	8,46%	5,57%	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	26,74%
IFIX	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	1,96%
IMOB	7,49%	1,03%	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-16,81%

Retorno Acumulado



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

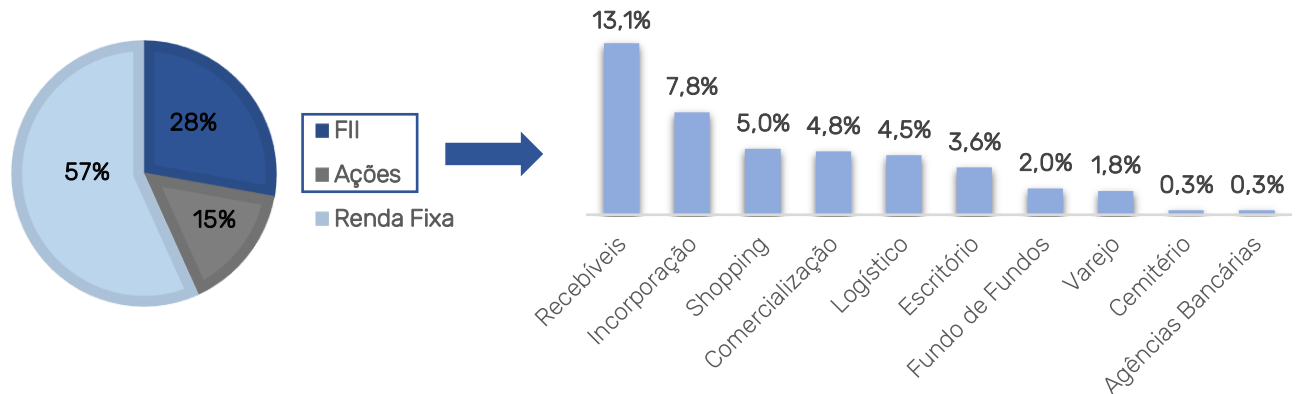
Negociação e Liquidez



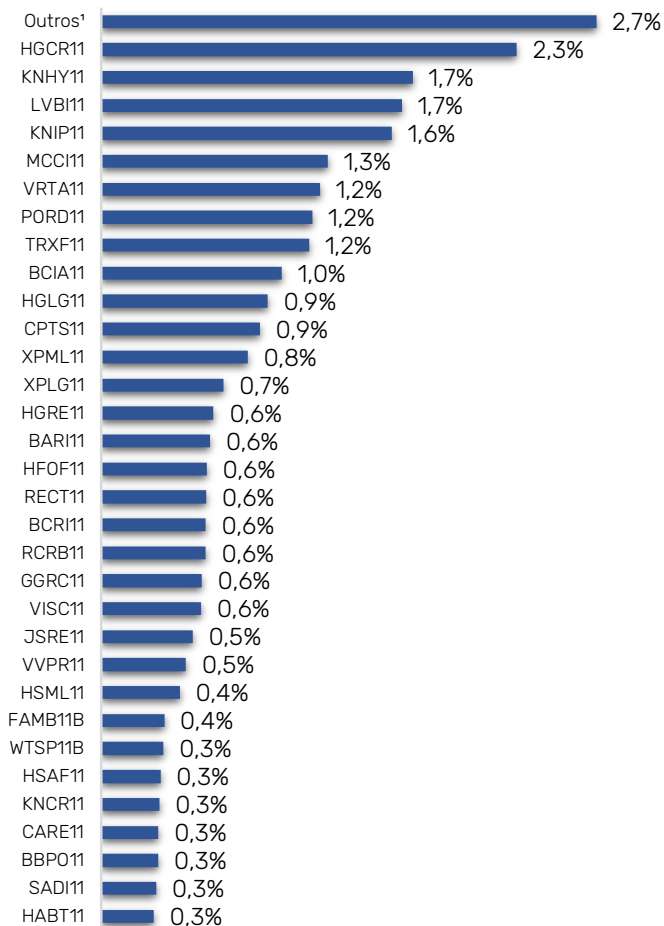
Negociação MFAI11	Mar/21
Volume Total (R\$)	3.678.690
Volume Médio Diário (R\$)	159.943
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

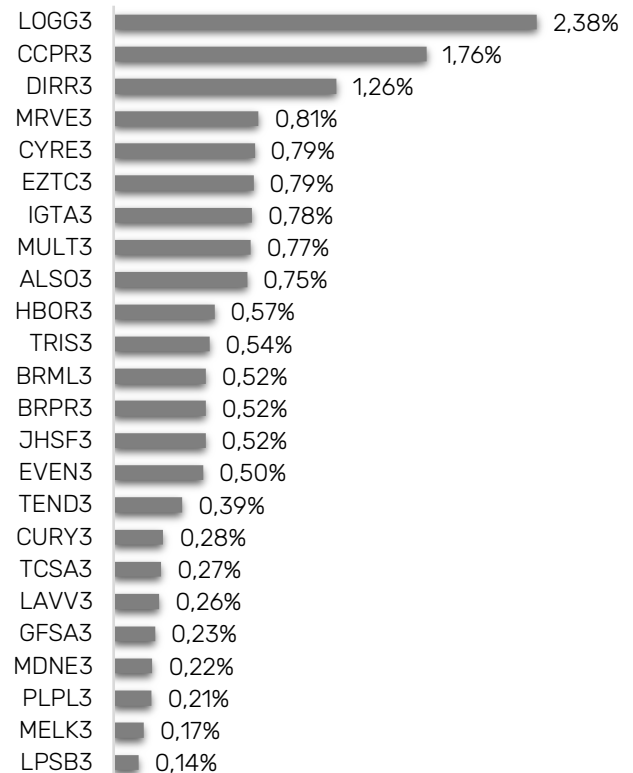
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/20, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



¹ 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

E-mail: contato@meritoinvestimentos.com

Desempenho
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.

