

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Abril 2021

Informações

| | | |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Quantidade de cotas | Número de Cotistas | Patrimônio Líquido |
| 303.173 | 3.775 | 29.005.724,02 |
| Valor de Mercado (R\$/cota) | Valor Patrimonial (R\$/cota) | Dividend Yield |
| 102,05 | 95,67 | 28,79% |
| 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\$ 0,90 | | |

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 final de abril, o número de internações devido à covid-19 apresentou uma redução e contribuiu para a reabertura do comércio em algumas regiões do país, além disso, mesmo com uma pequena quantidade de pessoas totalmente vacinadas até o final do mês (equivalente a 7,4% da população), projeções realizadas pelo Credit Suisse e pela XP Asset indicaram que toda a população acima de 18 anos estaria vacinada até o final de 2021, representando um maior otimismo para o cenário econômico do segundo semestre do ano.

Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (1,94%) e do IFIX (0,51%) e uma desvalorização do IMOB (-2,02%).

No segmento das ações imobiliárias, apesar da desvalorização do IMOB, diversas ações que constavam na carteira do MFAI pagarão dividendos a partir do mês de maio, o que contribuirá para o resultado futuro do Fundo. Analisando os fundos imobiliários que compõem o IFIX, destacamos os segmentos de shopping, que apresentou uma pequena recuperação no mês mas segue com ativos descontados em relação ao valor patrimonial, e o segmento de recebíveis, que apresentou a maior valorização no mês impulsionado pelos índices inflacionários. Vale ressaltar que o IPCA de abril avançou 0,31% e acumula alta de 6,76% nos últimos 12 meses, acima do teto da meta de inflação de 2021.

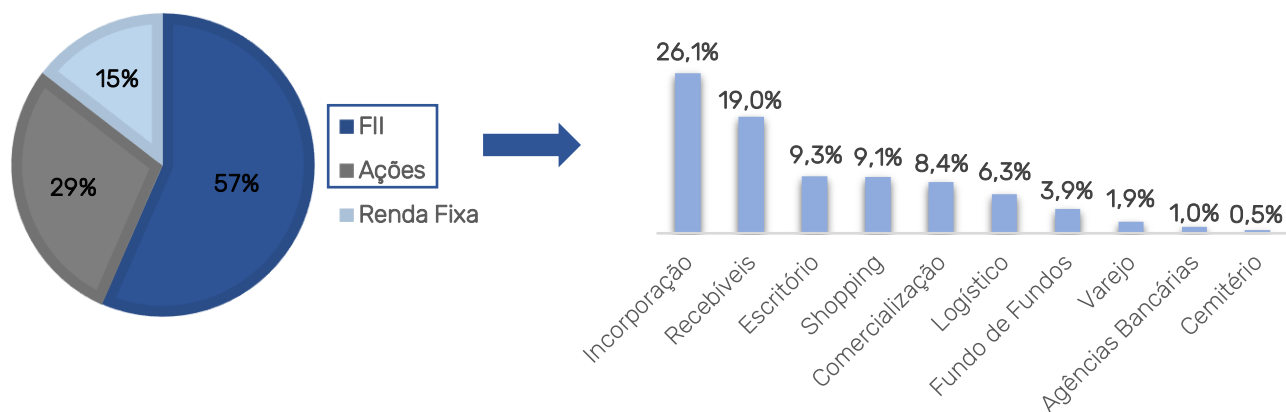
Estratégias de Investimento

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.

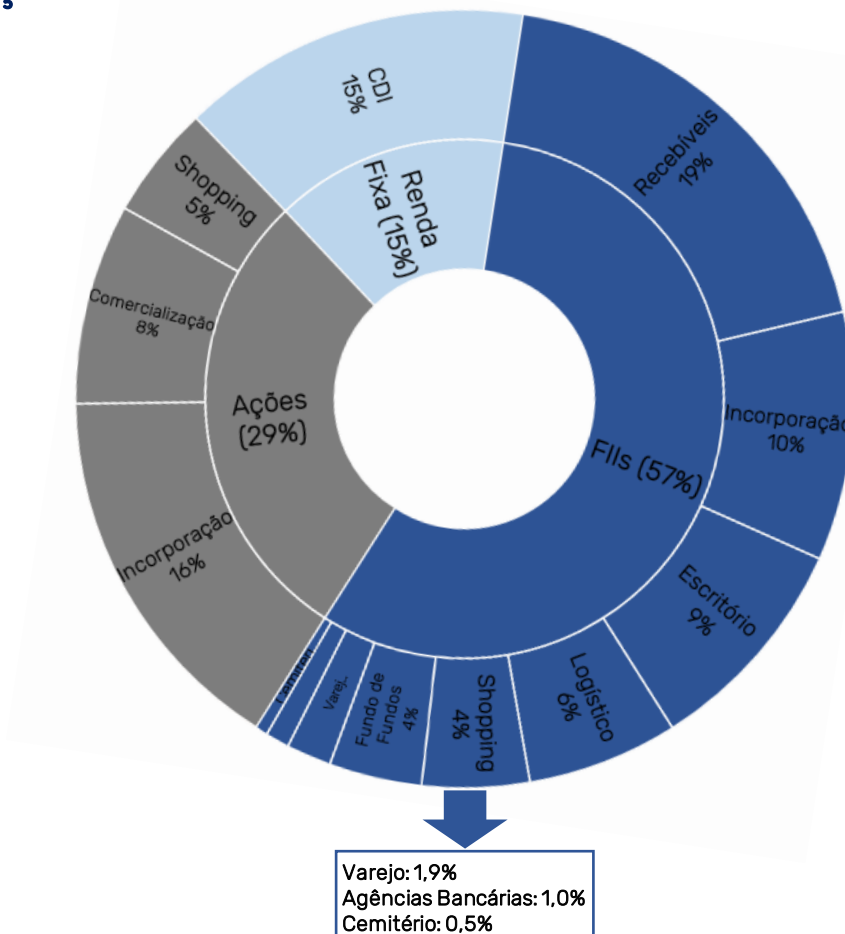
| % em Carteira | Ativo | Receita | |
|---------------|-------|------------------|------------------|
| | | Principal | Complementar |
| 60% - 90% | FII | Dividendos | Ganho de Capital |
| 40% - 10% | Ações | Ganho de Capital | Dividendos |

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

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

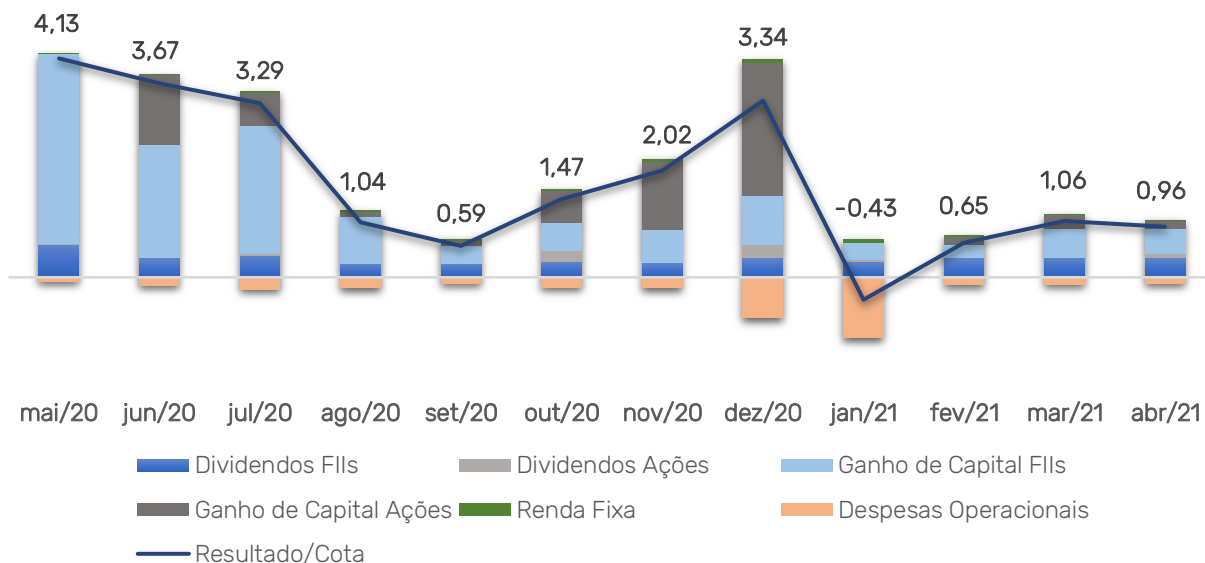
| Valores em Reais* (R\$) | nov/20 | dez/20 | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 | 6 meses | 12 Meses | Início |
|-------------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Dividendos | 43.935 | 114.931 | 98.874 | 108.712 | 110.857 | 135.765 | 613.074 | 746.341 | 853.801 |
| FII's | 41.811 | 67.000 | 88.043 | 108.712 | 110.857 | 112.458 | 528.881 | 637.782 | 742.901 |
| Ações | 2.125 | 47.930 | 10.831 | - | - | 23.307 | 84.193 | 108.560 | 110.900 |
| Ganho de Capital | 300.481 | 645.445 | 101.337 | 125.106 | 247.185 | 189.552 | 1.609.107 | 2.114.734 | 2.291.300 |
| FII's | 96.444 | 176.478 | 101.337 | 74.658 | 162.589 | 140.434 | 751.940 | 1.114.534 | 1.279.121 |
| Ações | 204.037 | 468.967 | - | 50.448 | 84.597 | 49.118 | 857.167 | 1.000.200 | 1.012.179 |
| Renda Fixa | 7.311 | 14.091 | 18.488 | 7.800 | 5.046 | 3.698 | 56.434 | 61.940 | 62.584 |
| Total de Receitas | 351.727 | 774.466 | 218.699 | 241.619 | 363.088 | 329.015 | 2.278.615 | 2.923.016 | 3.207.685 |
| Total de Despesas | (33.872) | (147.096) | (348.210) | (44.800) | (41.117) | (39.396) | (654.491) | (711.292) | (757.949) |
| Taxa de Administração | (2.041) | (2.511) | (4.490) | (5.036) | (4.135) | (5.139) | (23.353) | (27.333) | (29.847) |
| Taxa de Gestão/Custódia | (15) | (15) | (18.481) | (20.729) | (17.021) | (21.152) | (77.413) | (77.503) | (77.573) |
| Taxa de Performance | - | - | (306.910) | - | - | - | (306.910) | (306.910) | (306.910) |
| Outras | (31.816) | (144.569) | (18.329) | (19.035) | (19.961) | (13.104) | (246.814) | (299.545) | (343.619) |
| Resultado Caixa | 317.856 | 627.371 | (129.511) | 196.819 | 321.971 | 289.619 | 1.624.124 | 2.211.724 | 2.449.737 |
| Rendimento Distribuído | 316.123 | 270.746 | 218.285 | 197.062 | 303.173 | 272.856 | 1.578.245 | 2.402.107 | 2.402.107 |
| Total de Cotas MFAI | 168.841 | 405.161 | 303.173 | 303.173 | 303.173 | 303.173 | - | - | - |
| Distribuído/Cota | 2,01 | 1,44 | 0,72 | 0,65 | 1,00 | 0,90 | 6,72 | 29,38 | 29,38 |

*Não auditado

Resultado por Cota

| | mai/20 | jun/20 | jul/20 | ago/20 | set/20 | out/20 | nov/20 | dez/20 | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 |
|-----------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|
| Resultado Caixa (R\$) | 115.633 | 102.712 | 92.221 | 40.056 | 54.844 | 182.133 | 317.856 | 627.371 | (129.511) | 196.819 | 321.971 | 289.619 |
| Resultado/Cota ¹ | 4,13 | 3,67 | 3,29 | 1,04 | 0,59 | 1,47 | 2,02 | 3,34 | -0,43 | 0,65 | 1,06 | 0,96 |

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



Distribuição por Cota

| Valores em Reais (R\$) | mai/20 | jun/20 | jul/20 | ago/20 | set/20 | out/20 | nov/20 | dez/20 | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído | - | 16,00 | 3,50 | 1,11 | 0,59 | 1,46 | 2,01 | 1,44 | 0,72 | 0,65 | 1,00 | 0,90 |

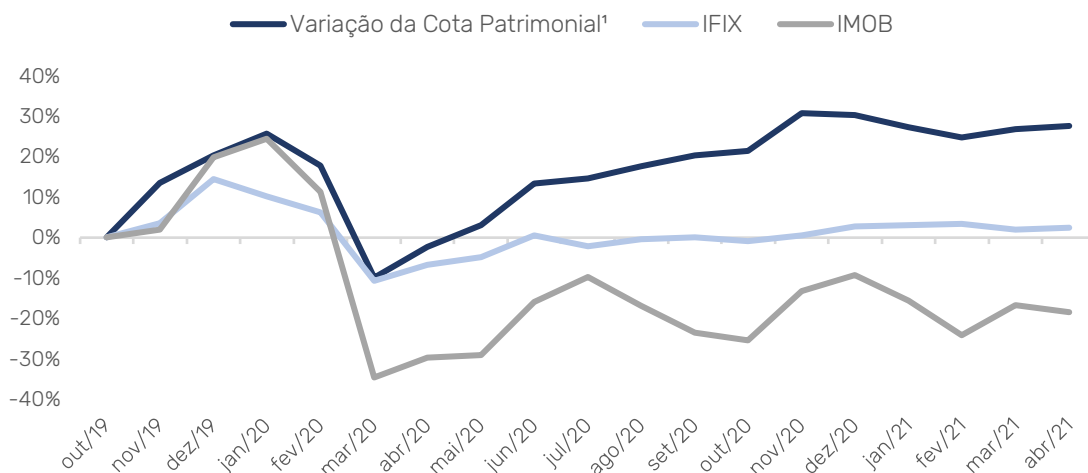
O rendimento por cota no mês de abril foi de **R\$ 0,90** (508% do CDI líquido de IR), correspondendo a um **dividend yield anualizado de 28,79%** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 102,05). A distribuição dos dividendos será no dia **14 de maio** de 2021.

Retorno Total

Em abril, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 0,68%. 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 | mai/20 | jun/20 | jul/20 | ago/20 | set/20 | out/20 | nov/20 | dez/20 | jan/21 | fev/21 | mar/21 | abr/21 | 2021 | 12 m | Início |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|
| Cota Patrimonial | 103,07 | 113,36 | 95,00 | 96,31 | 97,95 | 97,33 | 102,93 | 101,02 | 98,00 | 95,45 | 95,92 | 95,67 | - | - | - |
| Dividendos Distribuídos | 0,00 | 16,00 | 3,50 | 1,11 | 0,59 | 1,46 | 2,01 | 1,44 | 0,72 | 0,65 | 1,00 | 0,90 | 3,27 | 29,38 | 29,38 |
| Retorno MFAI ¹ | 5,57% | 9,99% | 1,17% | 2,54% | 2,32% | 0,85% | 7,82% | -0,45% | -2,28% | -1,93% | 1,54% | 0,68% | -2,03% | 30,71% | 27,61% |
| IFIX | 2,08% | 5,59% | -2,61% | 1,79% | 0,46% | -1,01% | 1,51% | 2,19% | 0,32% | 0,25% | -1,38% | 0,51% | -0,31% | 9,89% | 2,48% |
| IMOB | 1,03% | 18,56% | 7,21% | -7,91% | -8,01% | -2,48% | 16,47% | 4,56% | -7,03% | -10,11% | 9,74% | -2,02% | -10,14% | 16,09% | -18,48% |

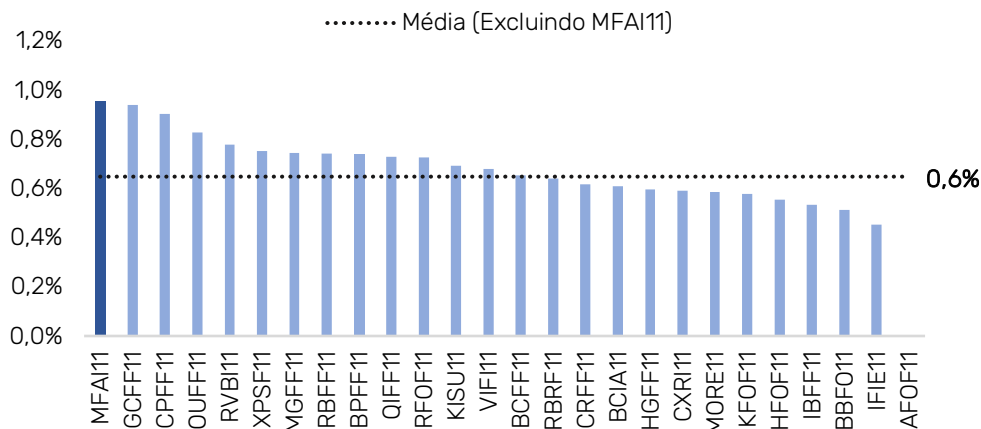
Retorno Acumulado



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

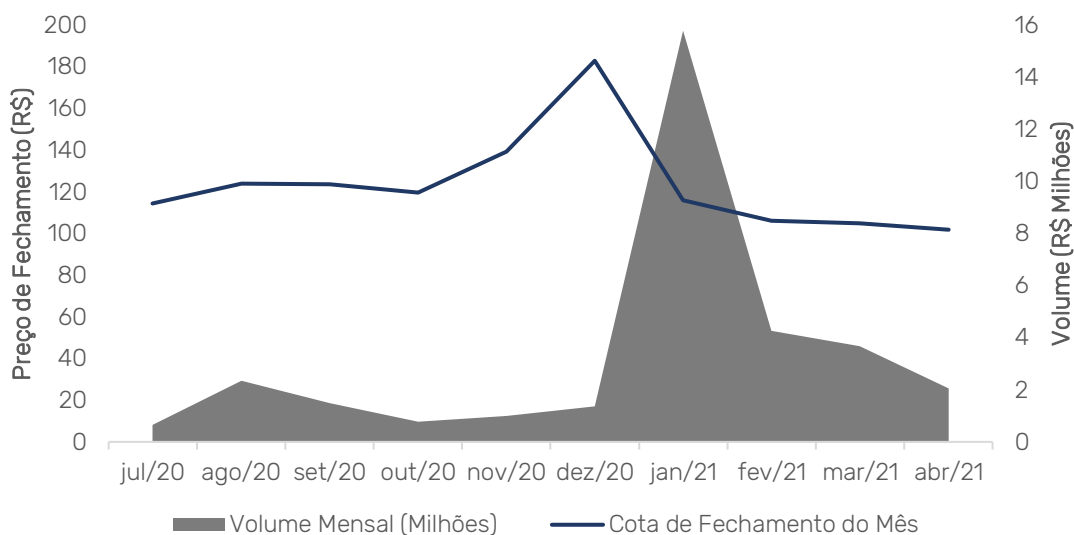
Dividend Yield Mensal FOFs

O gráfico abaixo apresenta o DY do mês de **março** considerando o valor de fechamento da cota no **último dia com direito ao dividendo**.



Fonte: Mérito Investimentos

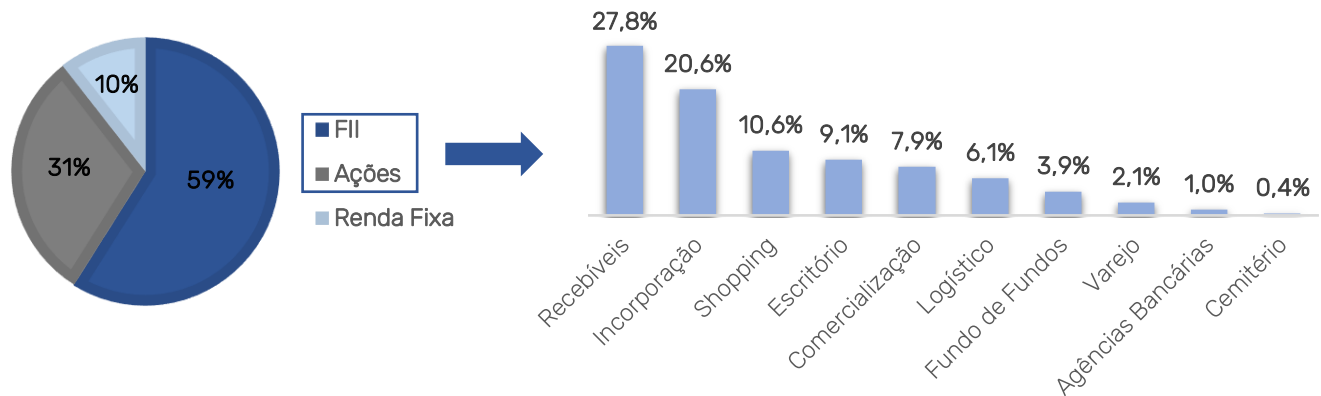
Negociação e Liquidez



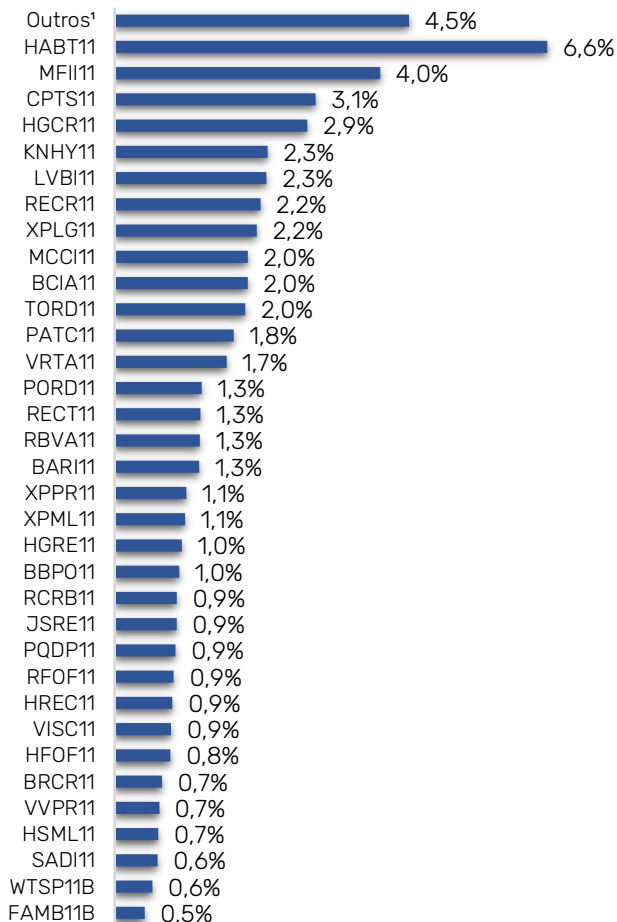
| Negociação MFAI11 | Abr/21 |
|---------------------------|-----------|
| Volume Total (R\$) | 2.064.626 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 103.231 |
| Participação em Pregões | 100% |

Anexo I - Carteira Trimestral

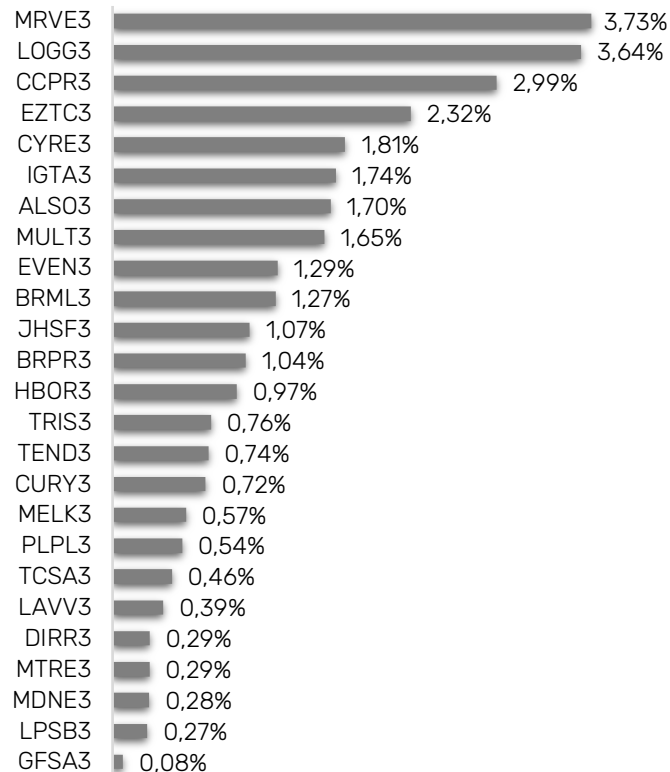
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



¹ Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 0,5%.

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.

