

Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFA111

Relatório Mensal
Maio 2021

Informações

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.756	28.802.721,72
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
99,63	95,00	30,38%
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\$ 0,89		

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 maio, o Copom elevou a taxa Selic de 2,75% para 3,50% e sinalizou um provável acréscimo de 0,75% na próxima reunião, a ser realizada em junho, como resposta ao avanço do IPCA (0,83% em maio e 8,06% nos últimos 12 meses). Nesse cenário, as projeções para o final de 2021 do último Relatório Focus do mês eram de 5,75% para a taxa Selic e 3,96% para o PIB, o qual apresentou alta de 1,2% no primeiro trimestre e impulsionou o otimismo do mercado quanto à retomada da economia.

Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (6,16%) e do IMOB (7,14%) e uma desvalorização do IFIX (-1,56%).

No segmento das ações imobiliárias, o resultado do Fundo foi impactado positivamente pelos dividendos recebidos e pelo ganho de capital expressivo com a venda de ações de shoppings. Vale ressaltar que as expectativas para o setor de incorporação são positivas devido ao maior número de lançamentos esperados para o segundo semestre e às taxas de financiamento, que permanecem em patamares atrativos. Analisando os fundos imobiliários, o aumento da taxa de juros deve acarretar o ajuste para baixo no preço das cotas dos fundos nos próximos meses, além disso, destacamos o segmento de lajes corporativas, que pode apresentar oportunidades de investimento devido ao grande deságio do setor (cerca de 20%).

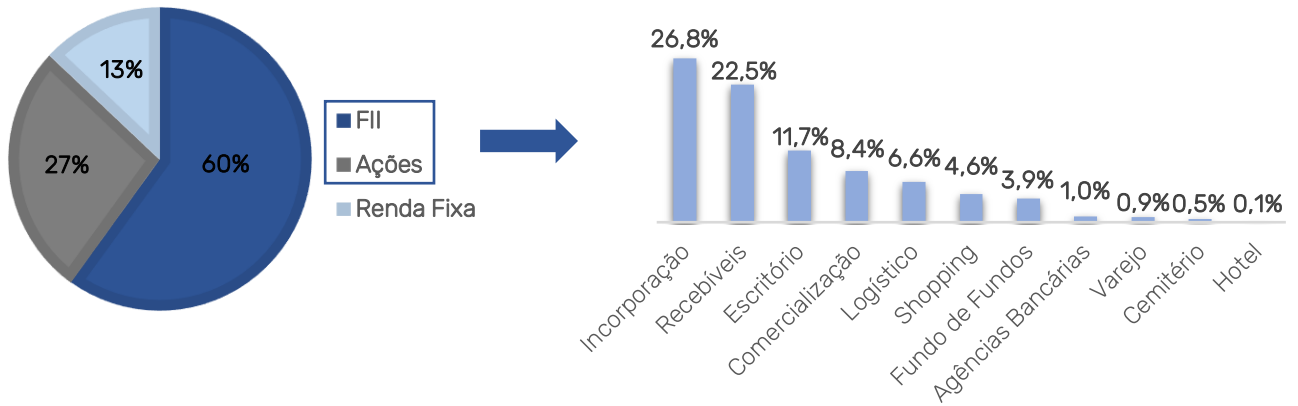
Estratégias de Investimento

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.

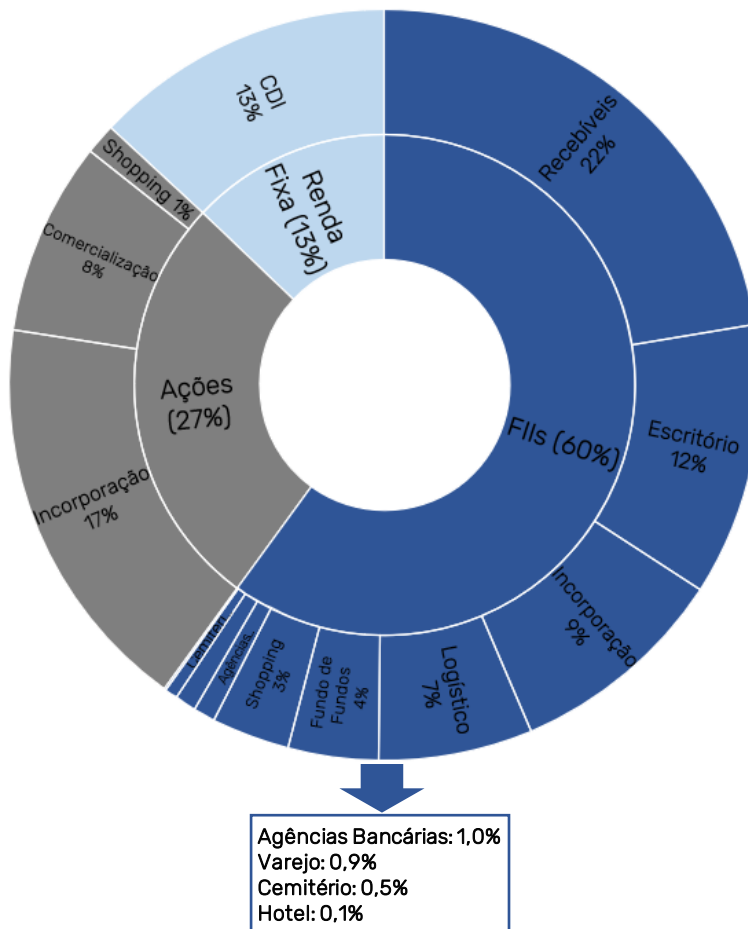
% em Carteira	Ativo	Receita	
		Principal	Complementar
60% - 90%	FII	Dividendos	Ganho de Capital
40% - 10%	Ações	Ganho de Capital	Dividendos

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

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

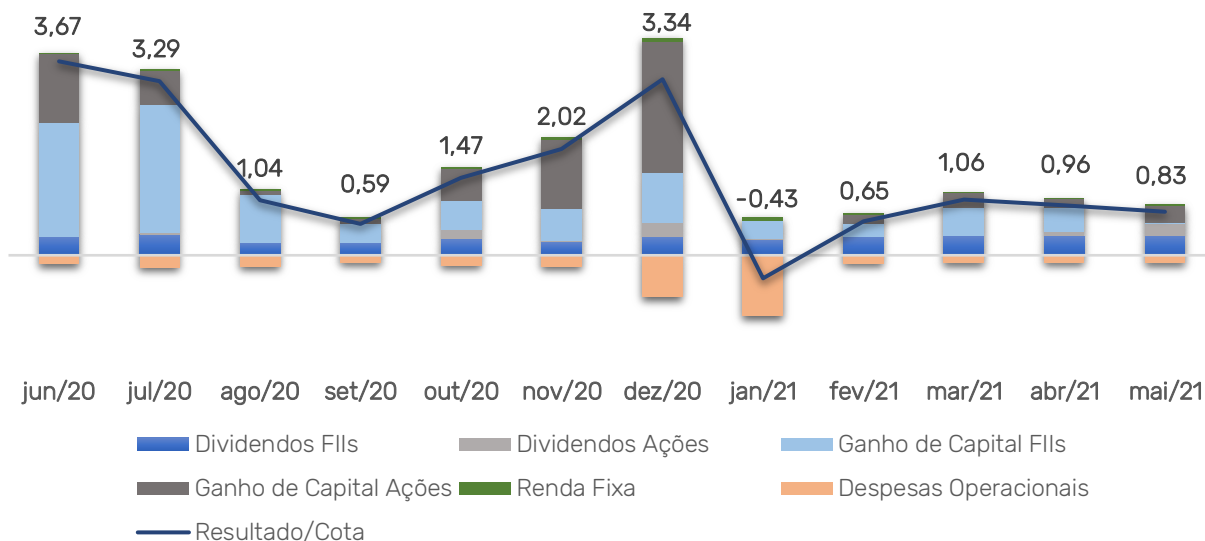
Valores em Reais* (R\$)	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	114.931	98.874	108.712	110.857	135.765	182.166	751.304	910.652	1.035.967
FII's	67.000	88.043	108.712	110.857	112.458	114.883	601.953	735.610	857.784
Ações	47.930	10.831	-	-	23.307	67.283	149.351	175.042	178.183
Ganho de Capital	645.445	101.337	125.106	247.185	189.552	103.481	1.412.107	2.117.870	2.394.781
FII's	176.478	101.337	74.658	162.589	140.434	5.635	661.131	1.019.964	1.284.756
Ações	468.967	-	50.448	84.597	49.118	97.846	750.976	1.097.906	1.110.025
Renda Fixa	14.091	18.488	7.800	5.046	3.698	7.525	56.647	69.447	70.109
Total de Receitas	774.466	218.699	241.619	363.088	329.015	293.171	2.220.058	3.097.969	3.500.856
Total de Despesas	(147.096)	(348.210)	(44.800)	(41.117)	(39.396)	(40.592)	(661.211)	(749.300)	(798.541)
Taxa de Administração	(2.511)	(4.490)	(5.036)	(4.135)	(5.139)	(4.513)	(25.825)	(31.445)	(34.360)
Taxa de Gestão/Custódia	(15)	(18.481)	(20.729)	(17.021)	(21.152)	(18.575)	(95.973)	(96.063)	(96.148)
Taxa de Performance	-	(306.910)	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)	(306.910)
Outras	(144.569)	(18.329)	(19.035)	(19.961)	(13.104)	(17.504)	(232.503)	(314.881)	(361.123)
Resultado Caixa	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	1.558.847	2.348.670	2.702.315
Rendimento Distribuído	270.746	218.285	197.062	303.173	272.856	269.824	1.531.946	2.671.931	2.671.931
Total de Cotas MFAI	405.161	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	5,60	30,27	30,27

*Não auditado

Resultado por Cota

	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Resultado Caixa (R\$)	102.712	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579
Resultado/Cota ¹	3,67	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83

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



Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/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	0,89

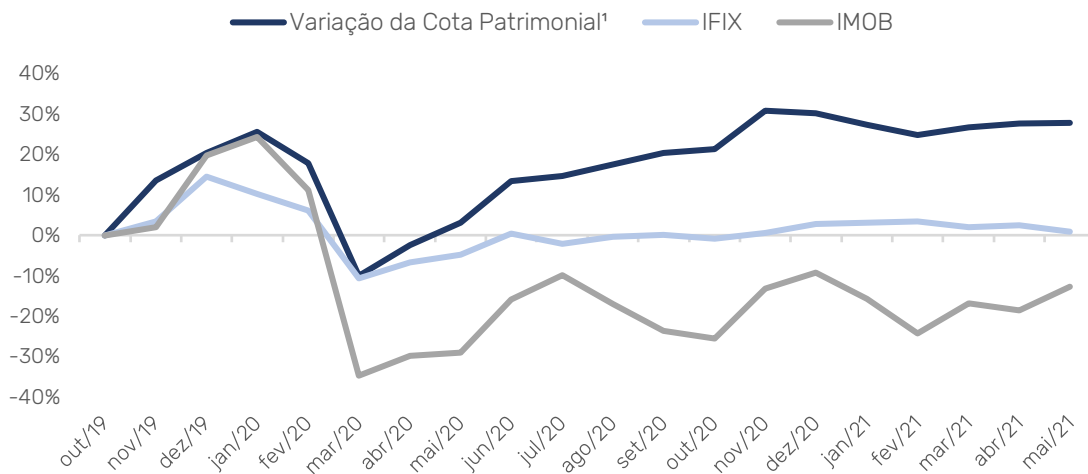
O rendimento por cota no mês de maio foi de **R\$ 0,89** (390% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 99,63) foi de **30,38%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de junho** de 2021.

Retorno Total

Em maio, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 0,23%. 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	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	113,36	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	-	-	-
Dividendos Distribuídos	16,00	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	4,16	30,27	30,27
Retorno MFAI ¹	9,99%	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,81%	24,10%	27,90%
IFIX	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-1,87%	5,97%	0,88%
IMOB	18,56%	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,72%	23,11%	-12,67%

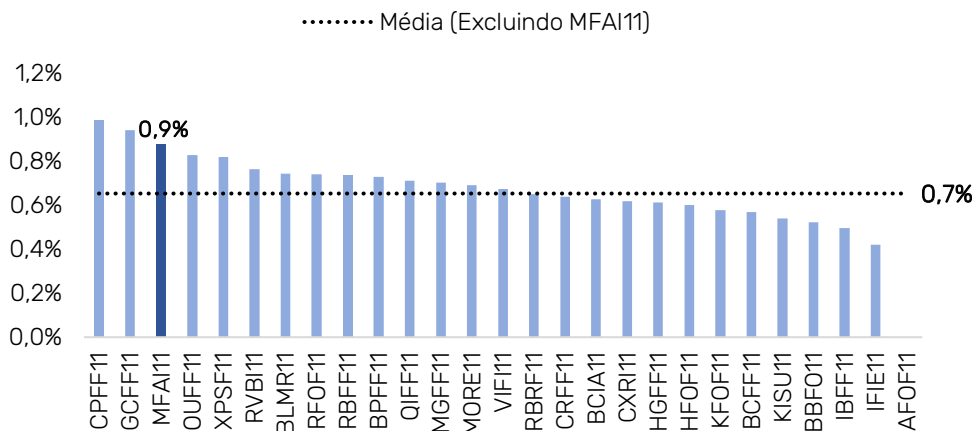
Retorno Acumulado



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

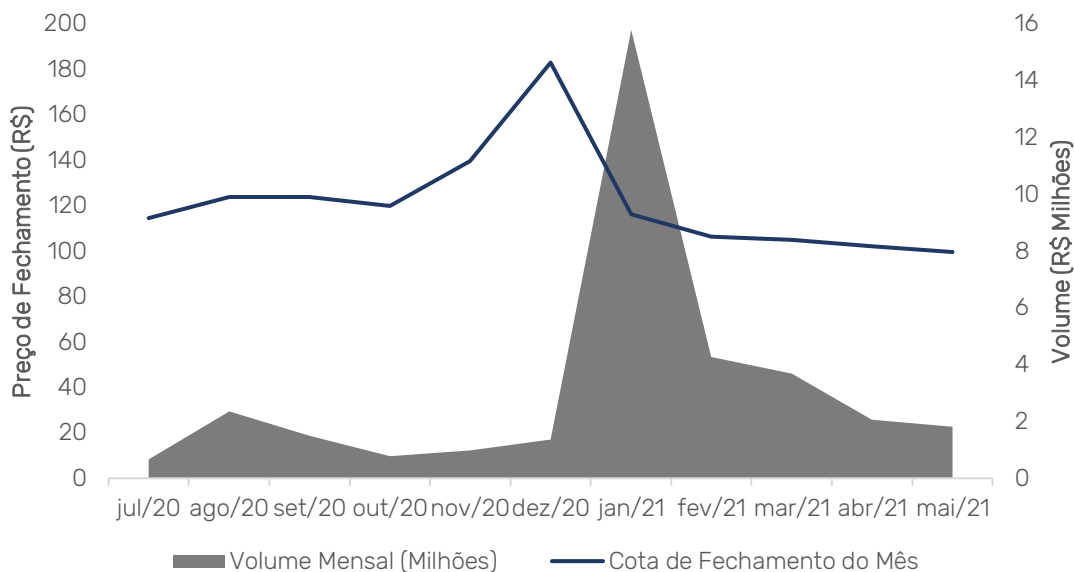
Dividend Yield Mensal FOFs

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



Fonte: Mérito Investimentos

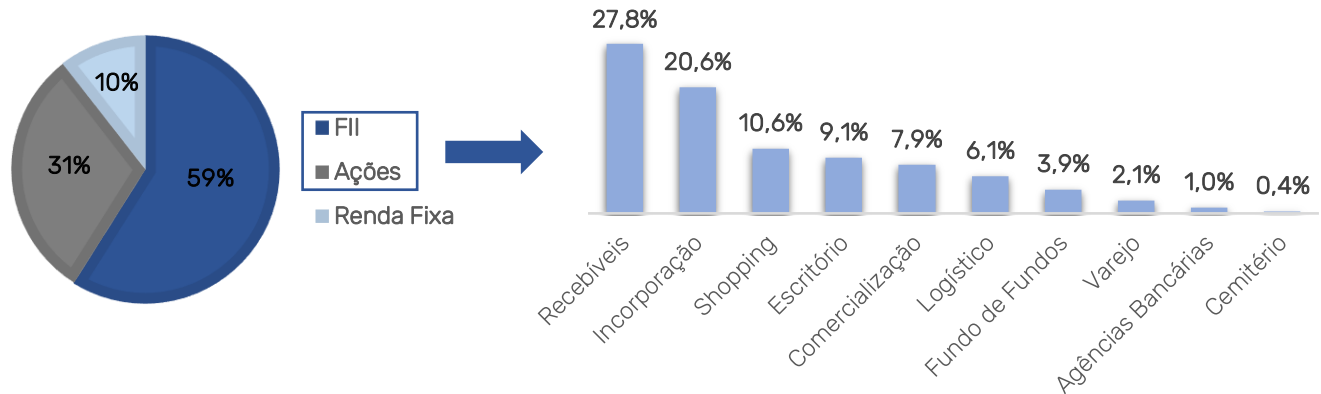
Negociação e Liquidez



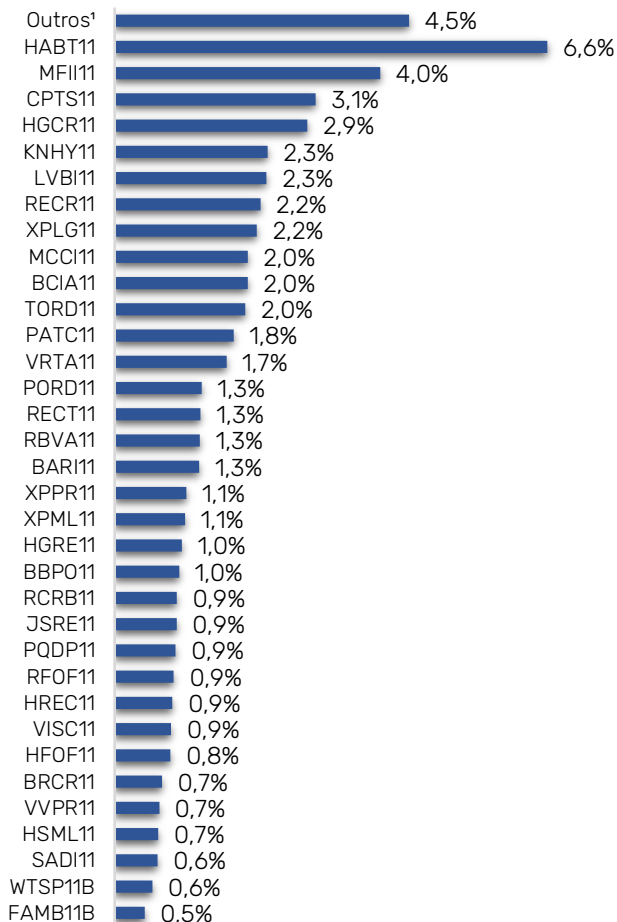
Negociação MFAI11	Mai/21
Volume Total (R\$)	1.818.947
Volume Médio Diário (R\$)	86.617
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

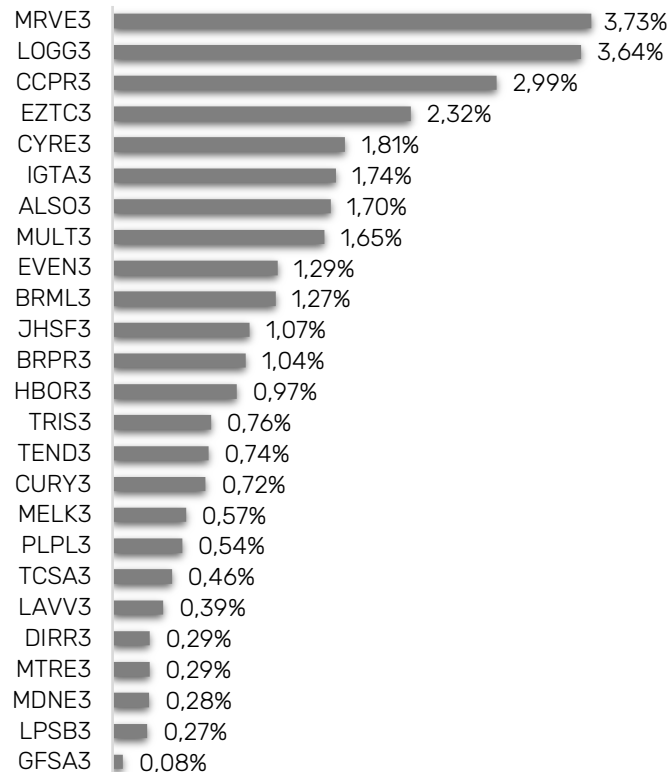
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

