

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAIII

Relatório Mensal
Junho 2021

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

Quantidade de cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
303.173	3.774	28.247.890,80
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
94,16	93,17	15,83%
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\$ 0,64		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em junho, o Copom elevou a taxa Selic de 3,50% para 4,25%, além disso, o mês foi marcado pela grande volatilidade e desvalorização dos preços dos fundos imobiliários devido à possível taxação dos dividendos decorrente da proposta da reforma tributária. Outro destaque do mês foi a projeção da taxa Selic em 6,50% para o final de 2021, de acordo com o último Relatório Focus de junho, o que pode pressionar ainda mais a cotação dos FIIs.

Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (0,46%) e uma desvalorização do IMOB (-3,35%) e do IFIX (-2,19%).

No segmento das ações imobiliárias, o resultado do Fundo foi impactado positivamente pelos dividendos recebidos, correspondendo a 27% do total recebido no mês. Vale ressaltar que as prévias operacionais do segundo trimestre das incorporadoras são positivas, com destaque para o maior número de empreendimentos lançados no trimestre, o que pode indicar uma retomada do setor. Analisando o mercado de fundos imobiliários, a desvalorização de junho foi a maior dos últimos 11 meses, sendo os maiores deságios apresentados pelos segmentos logístico e de fundo de fundos. Nesse cenário, o Fundo identificou algumas oportunidades de investimento e adquiriu ativos com boas projeções de dividendos e com uma relação atrativa entre preço e valor patrimonial.

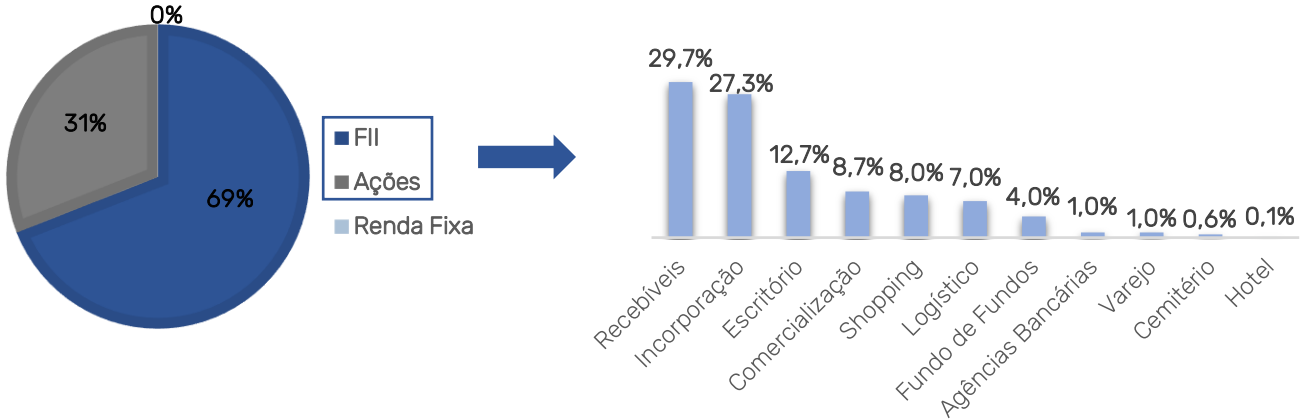
Estratégias de Investimento

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

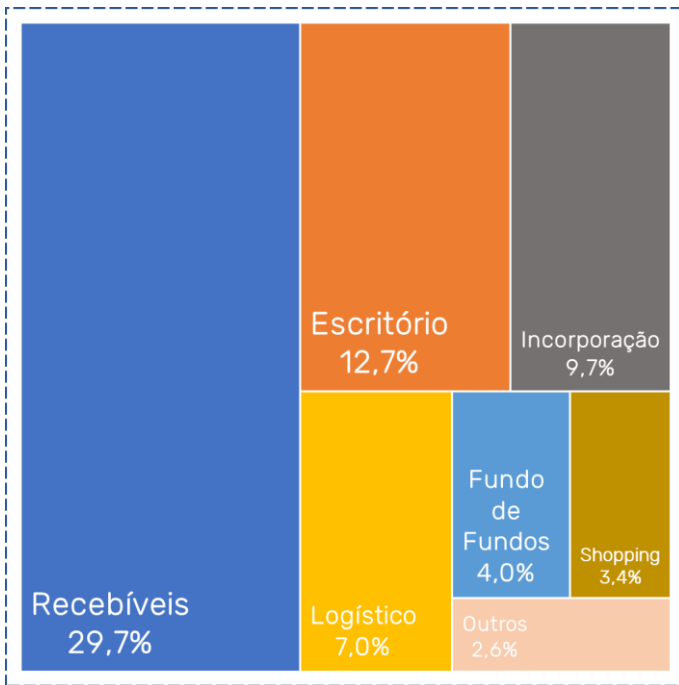
Em junho, aumentamos nossa posição nos segmentos de recebíveis e de incorporação. Além disso, realizamos vendas com ganho de capital de fundos do segmento de recebíveis, majoritariamente.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

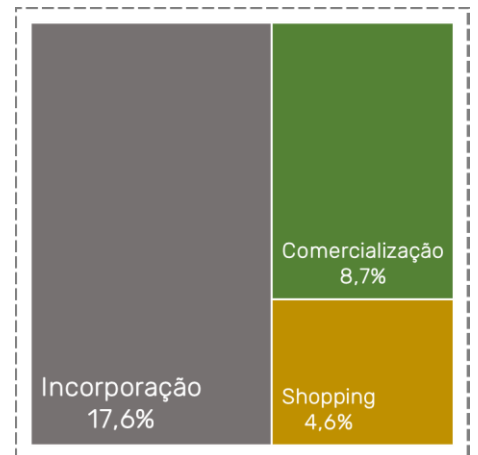


Composição da Carteira

FIIs (69%)



Ações (31%)



Composição do Resultado Caixa

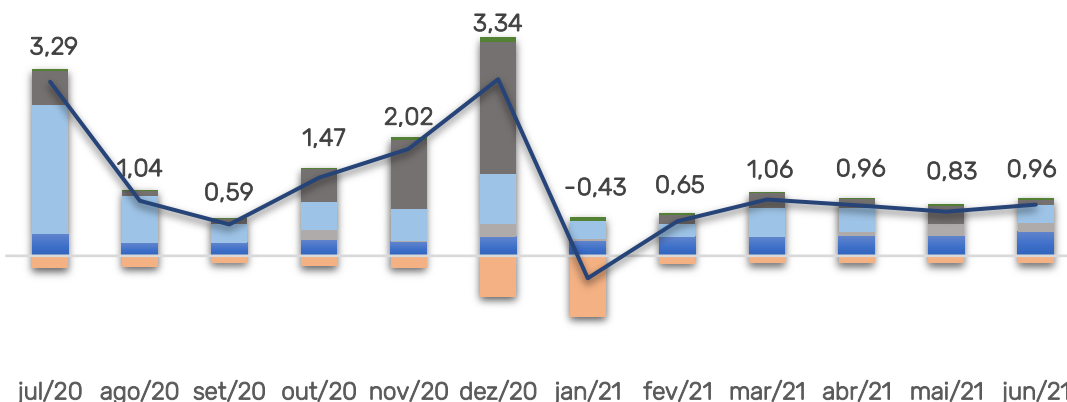
Valores em Reais* (R\$)	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	98.874	108.712	110.857	135.765	182.166	188.484	824.858	1.088.997	1.224.451
FII's	88.043	108.712	110.857	112.458	114.883	137.894	672.847	863.365	995.678
Ações	10.831	-	-	23.307	67.283	50.590	152.011	225.632	228.773
Ganho de Capital	101.337	125.106	247.185	189.552	103.481	134.344	901.005	2.155.295	2.529.125
FII's	101.337	74.658	162.589	140.434	5.635	105.605	590.257	1.065.410	1.390.361
Ações	-	50.448	84.597	49.118	97.846	28.739	310.748	1.089.885	1.138.764
Renda Fixa	18.488	7.800	5.046	3.698	7.525	8.341	50.898	77.534	78.450
Total de Receitas	218.699	241.619	363.088	329.015	293.171	331.169	1.776.761	3.321.827	3.832.026
Total de Despesas	(348.210)	(44.800)	(41.117)	(39.396)	(40.592)	(39.607)	(553.723)	(784.307)	(838.148)
Taxa de Administração	(4.490)	(5.036)	(4.135)	(5.139)	(4.513)	(4.695)	(28.009)	(35.724)	(39.055)
Taxa de Gestão/Custódia	(18.481)	(20.729)	(17.021)	(21.152)	(18.575)	(19.324)	(115.283)	(115.373)	(115.472)
Taxa de Performance	(306.910)	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)	(306.910)
Outras	(18.329)	(19.035)	(19.961)	(13.104)	(17.504)	(15.588)	(103.521)	(326.300)	(376.711)
Resultado Caixa	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	1.223.039	2.537.519	2.993.877
Rendimento Distribuído	218.285	197.062	303.173	272.856	269.824	194.031	1.455.230	2.417.962	2.865.962
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	4,80	14,91	30,91

*Não auditado

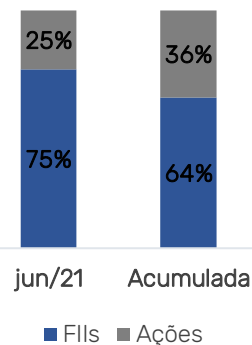
Resultado por Cota

	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Resultado Caixa (R\$)	92.221	40.056	54.844	182.133	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562
Resultado/Cota ¹	3,29	1,04	0,59	1,47	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96

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



Receita Gerada



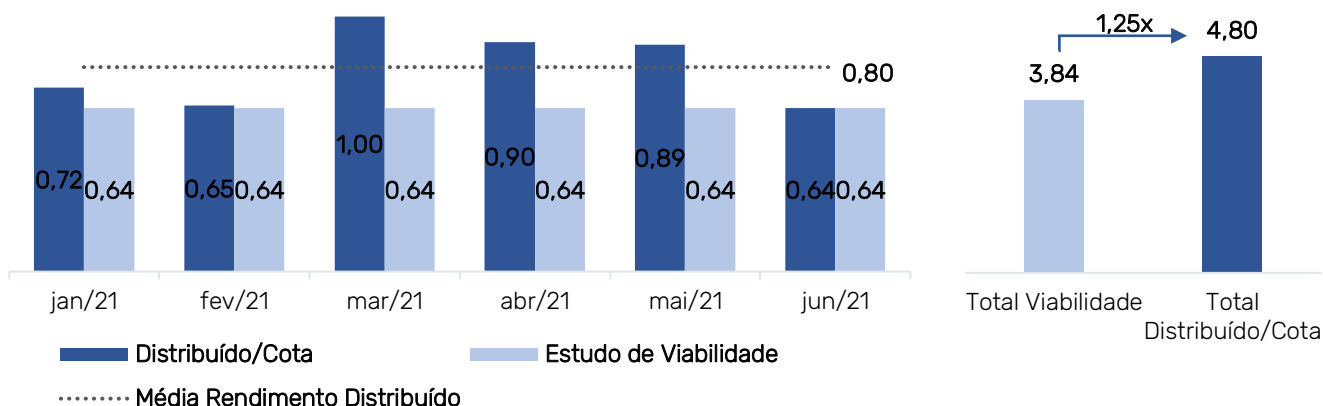
■ Dividendos FII's ■ Dividendos Ações ■ Ganho de Capital FII's
■ Ganho de Capital Ações ■ Renda Fixa ■ Despesas Operacionais
— Resultado/Cota

Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Rendimento distribuído	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64

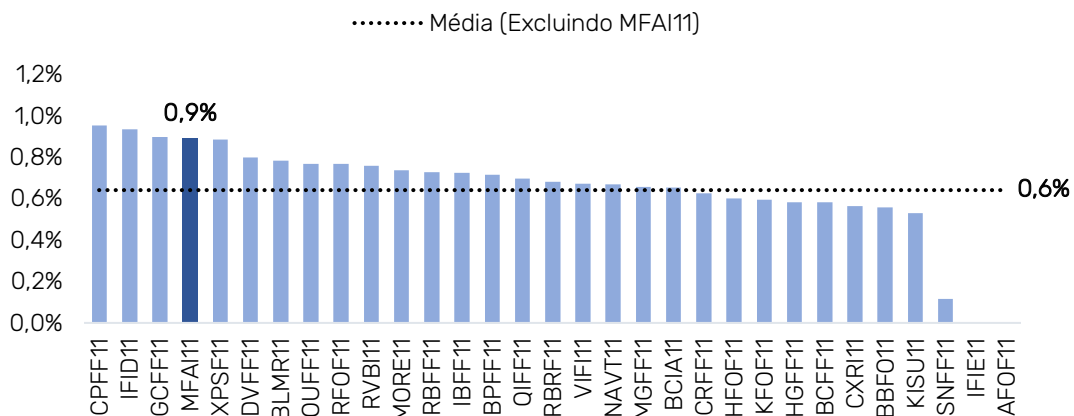
O rendimento por cota no mês de junho foi de **R\$ 0,64** (247% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 94,16) foi de **15,83%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de julho** de 2021.

Ao final de junho, o Fundo possuía **R\$ 0,42 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **ao longo do ano de 2021** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



Dividend Yield Mensal FOFs

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

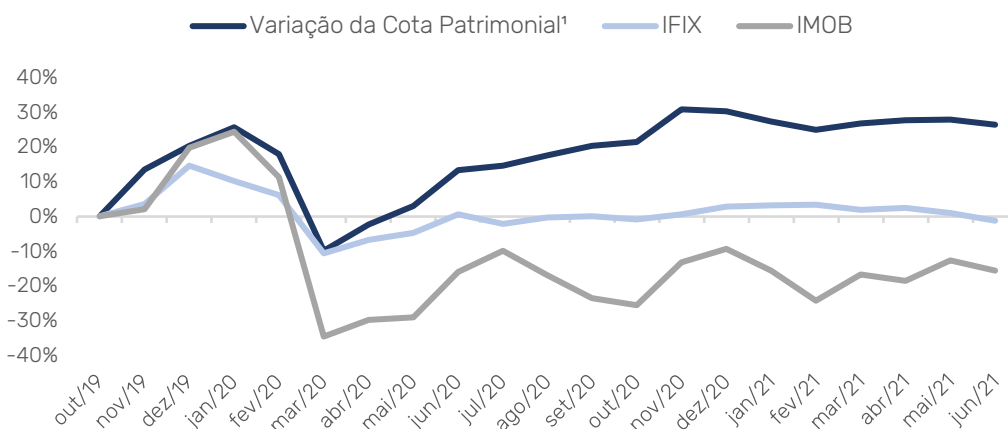


Retorno Total

Em junho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 1,25%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

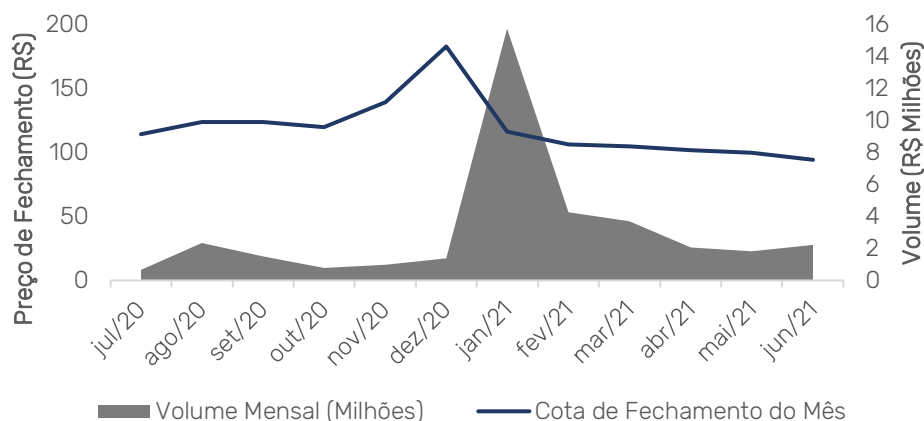
Retorno Total	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	95,00	96,31	97,95	97,33	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	-	-	-
Dividendos Distribuídos	3,50	1,11	0,59	1,46	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	4,80	14,91	30,91
Retorno MFAI ¹	1,17%	2,54%	2,32%	0,85%	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-3,04%	11,41%	26,30%
IFIX	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	-4,02%	-1,83%	-1,33%
IMOB	7,21%	-7,91%	-8,01%	-2,48%	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,95%	0,35%	-15,59%

Retorno Acumulado



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

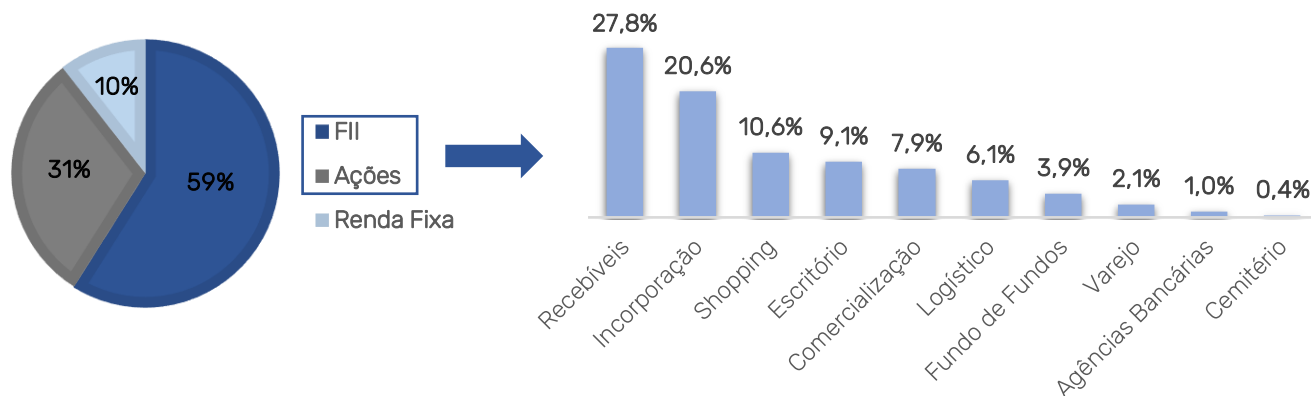
Negociação e Liquidez



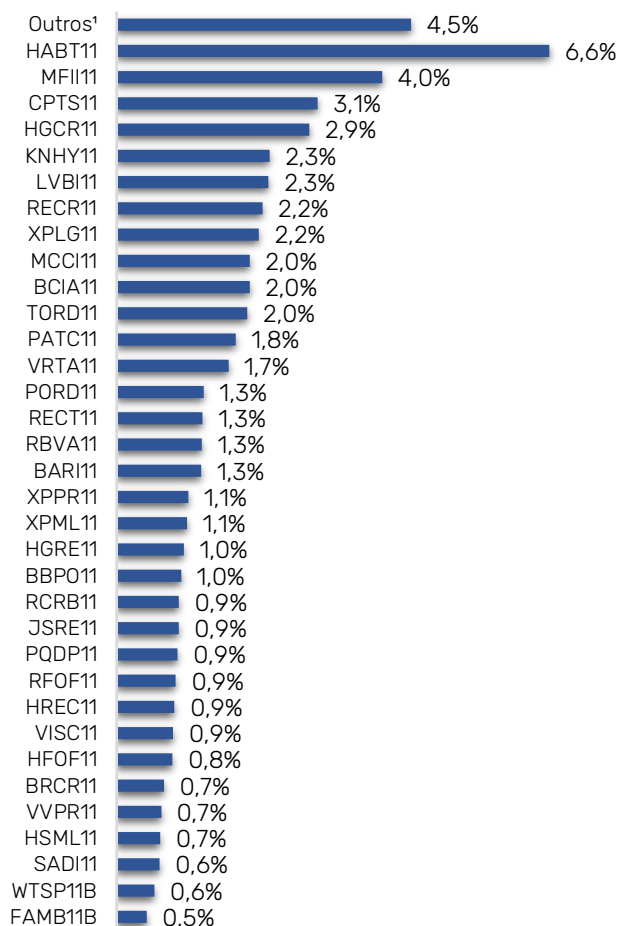
Negociação MFAI11	Jun/21
Volume Total (R\$)	2.210.600
Volume Médio Diário (R\$)	105.267
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

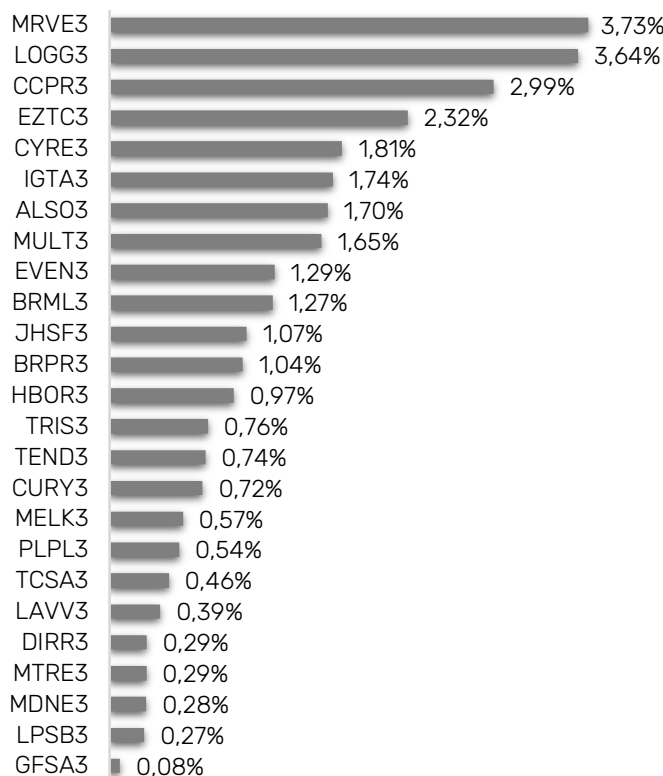
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

