

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAIII

**Relatório Mensal**  
Outubro 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	3.844	24.217.962,59
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
71,82	79,88	15,02%
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>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Blog Mérito  
Investimentos

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Em outubro, o Copom elevou a taxa Selic de 6,25% para 7,75% e sinalizou um novo aumento de 1,5% para a próxima reunião a ser realizada em dezembro, além disso, o IPCA avançou 1,25% (8,24% no ano), vale ressaltar que as projeções para o final de 2021 do Relatório Focus publicado em 22 de novembro eram de 10,12% para o IPCA e 9,25% para a taxa Selic. Além dos aumentos citados, o mês também foi marcado pela elevação da percepção de risco fiscal do país após a proposta de ampliação do Auxílio Brasil e a possibilidade de rompimento do teto de gastos, o que acarretou grande volatilidade no mercado e impactou negativamente os ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-6,74%), do IMOB (-12,21%) e do IFIX (-1,47%).

No segmento das ações imobiliárias, destacamos o resultado operacional do terceiro trimestre das empresas de shopping centers, marcado pela redução significativa da inadimplência e pelo incremento no volume das vendas, o qual já retornou ao patamar do período pré-pandemia. Analisando os fundos imobiliários, o cenário de maior incerteza acarretou a correção para baixo no preço das cotas, assim, no encerramento de outubro, o spread entre o dividend yield do IFIX e o cupom da NTN-B 2035 encerrou o mês no patamar de 4% e segue acima da média histórica.

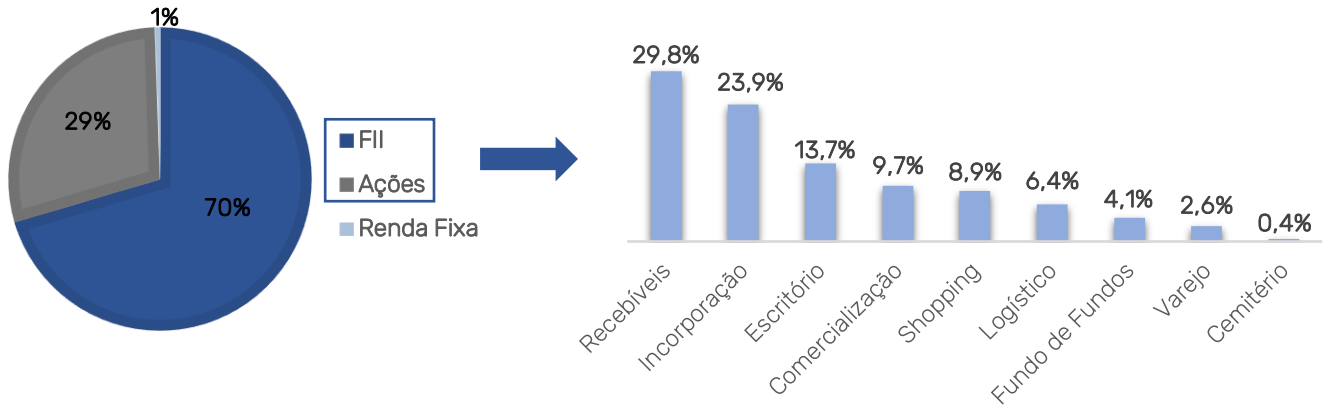
### Estratégias de Investimento

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

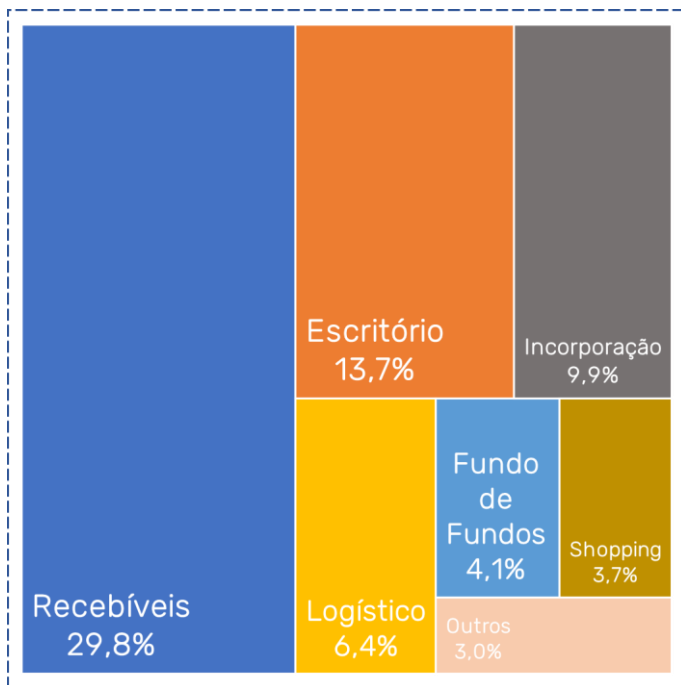
Em outubro, o Fundo efetuou pequenos ajustes na carteira e realizou vendas com ganho de capital de fundos do segmento de recebíveis, majoritariamente.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

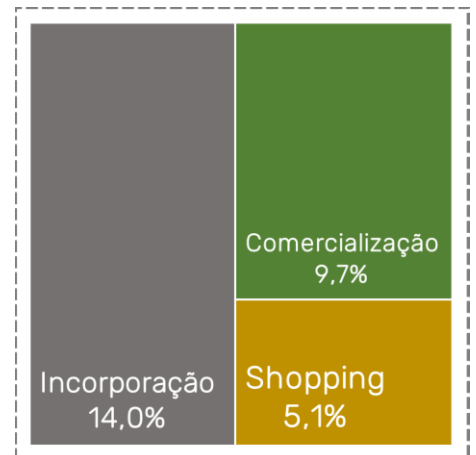


## Composição da Carteira

### FIIs (70%)



### Ações (29%)



## Composição do Resultado Caixa

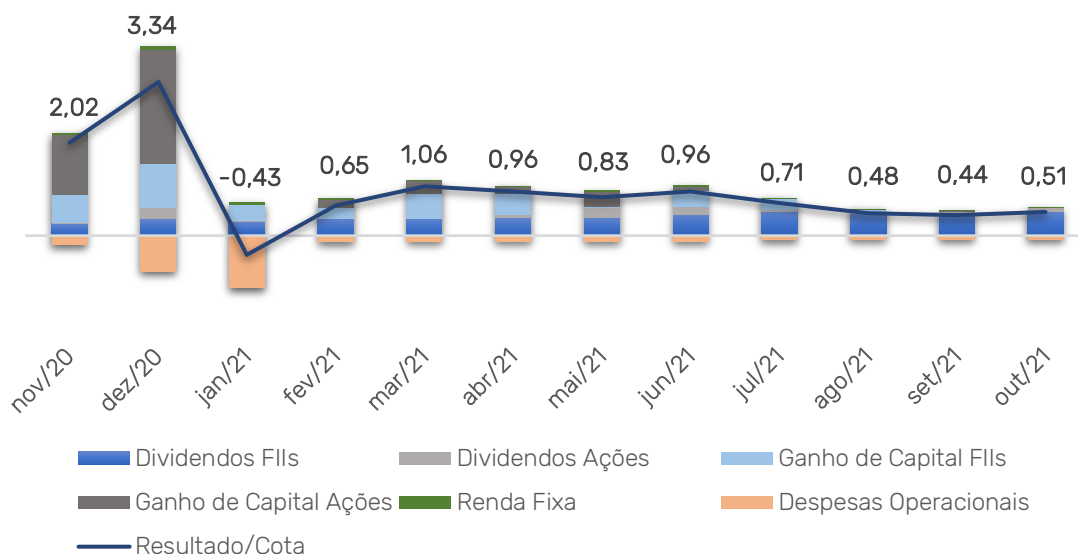
Valores em Reais* (R\$)	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	6 meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>182.166</b>	<b>188.484</b>	<b>165.273</b>	<b>141.978</b>	<b>153.670</b>	<b>180.235</b>	<b>1.011.806</b>	<b>1.624.880</b>	<b>1.865.607</b>
FII's	114.883	137.894	158.539	141.978	151.907	159.212	864.413	1.393.294	1.607.314
Ações	67.283	50.590	6.734	-	1.763	21.023	147.393	231.586	258.293
<b>Ganho de Capital</b>	<b>103.481</b>	<b>134.344</b>	<b>78.392</b>	<b>30.732</b>	<b>4.965</b>	<b>(1.518)</b>	<b>350.395</b>	<b>1.959.502</b>	<b>2.641.695</b>
FII's	5.635	105.605	76.851	29.557	(415)	(1.518)	215.715	967.655	1.494.836
Ações	97.846	28.739	1.540	1.175	5.380	-	134.681	991.847	1.146.860
<b>Renda Fixa</b>	<b>7.525</b>	<b>8.341</b>	<b>3.386</b>	<b>1.050</b>	<b>268</b>	<b>122</b>	<b>20.693</b>	<b>77.126</b>	<b>83.277</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>293.171</b>	<b>331.169</b>	<b>247.050</b>	<b>173.760</b>	<b>158.904</b>	<b>178.839</b>	<b>1.382.894</b>	<b>3.661.508</b>	<b>4.590.579</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(40.592)</b>	<b>(39.607)</b>	<b>(31.321)</b>	<b>(27.728)</b>	<b>(26.591)</b>	<b>(25.344)</b>	<b>(191.183)</b>	<b>(845.674)</b>	<b>(949.132)</b>
Taxa de Administração	(4.513)	(4.695)	(4.717)	(4.804)	(4.557)	(4.241)	(27.528)	(50.881)	(57.375)
Taxa de Gestão/Custódia	(18.575)	(19.324)	(19.417)	(19.771)	(18.757)	(17.457)	(113.302)	(190.715)	(190.874)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)
Outras	(17.504)	(15.588)	(7.187)	(3.153)	(3.276)	(3.646)	(50.354)	(297.169)	(393.973)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>252.579</b>	<b>291.562</b>	<b>215.729</b>	<b>146.032</b>	<b>132.313</b>	<b>153.495</b>	<b>1.191.710</b>	<b>2.815.835</b>	<b>3.641.447</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>269.824</b>	<b>194.031</b>	<b>215.253</b>	<b>181.904</b>	<b>175.840</b>	<b>197.062</b>	<b>1.233.914</b>	<b>2.812.159</b>	<b>3.636.021</b>
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,89</b>	<b>0,64</b>	<b>0,71</b>	<b>0,60</b>	<b>0,58</b>	<b>0,65</b>	<b>4,07</b>	<b>10,79</b>	<b>33,45</b>

\*Não auditado

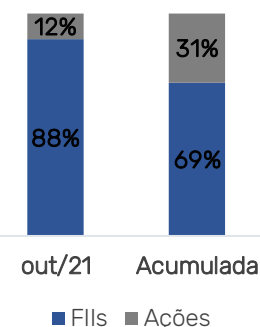
## Resultado por Cota

	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
Resultado Caixa (R\$)	317.856	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	153.945
Resultado/Cota <sup>1</sup>	2,02	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51

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



### Receita Gerada

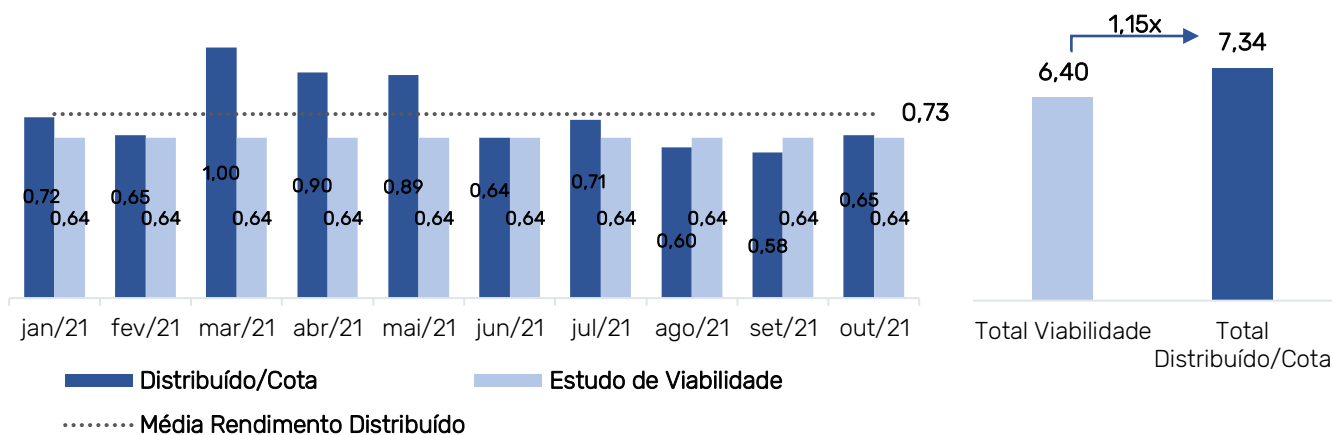


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
Rendimento distribuído	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65

O rendimento por cota no mês de outubro foi de **R\$ 0,65** (159% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 71,82) foi de **15,02%**. A distribuição dos dividendos será no dia **16 de novembro** de 2021.

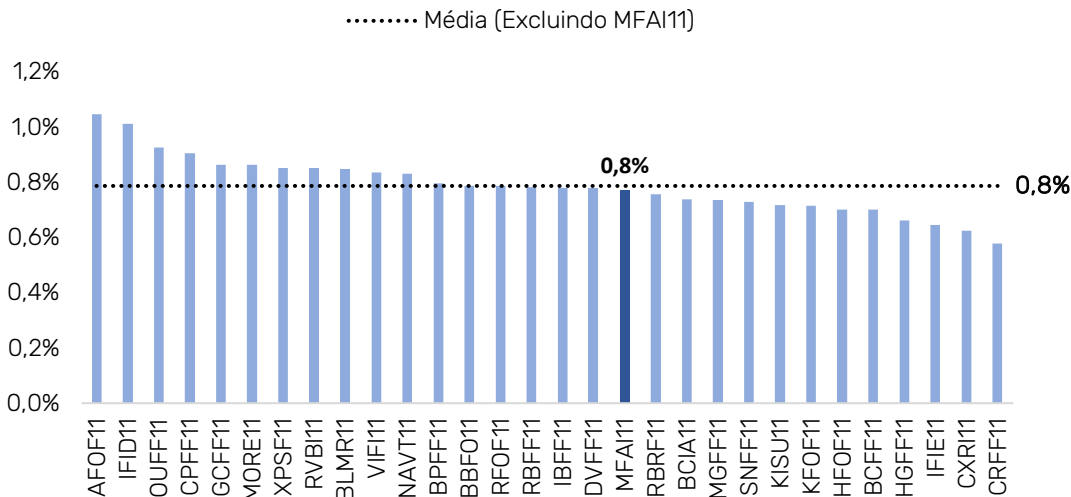
Ao final de outubro, o Fundo possuía **R\$ 0,02 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **ao longo do ano de 2021** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



## Dividend Yield FOFs

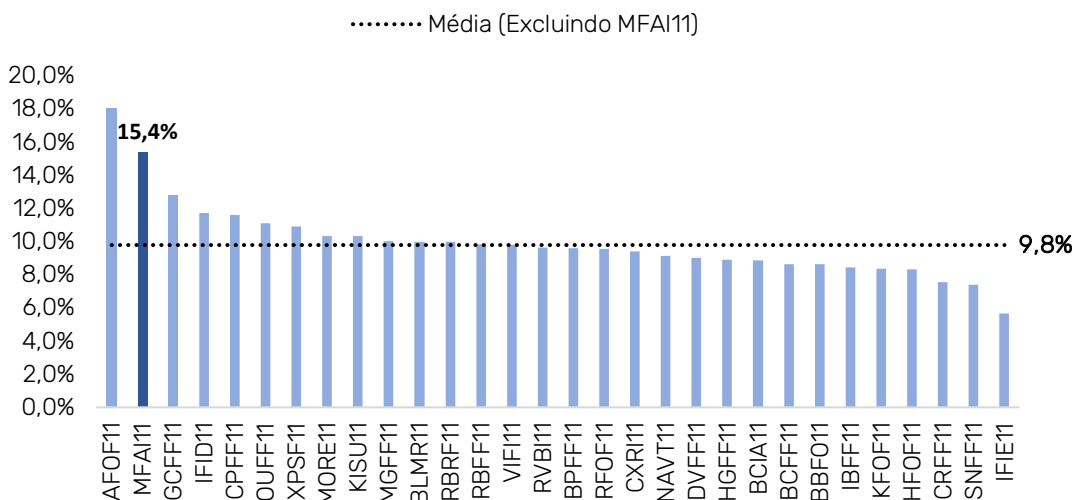
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de setembro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - set/21



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*



Fonte: Mérito Investimentos

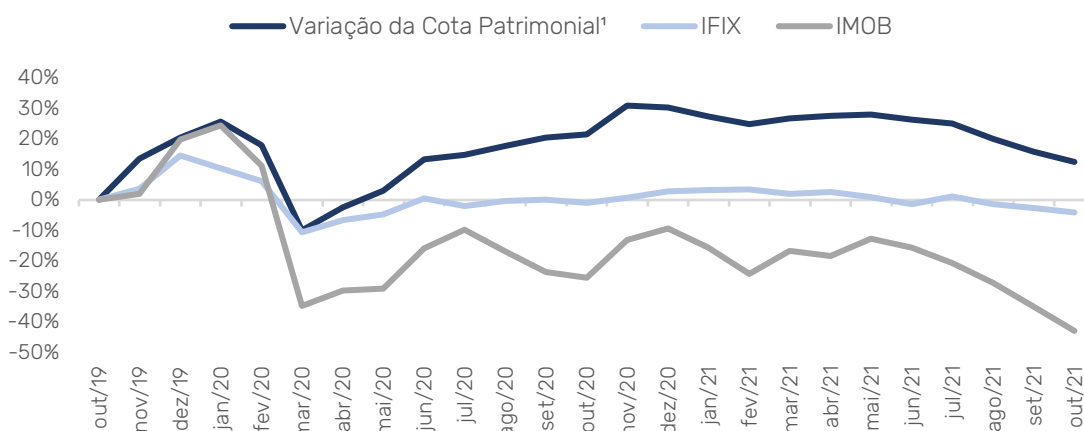
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em outubro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 3,67%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

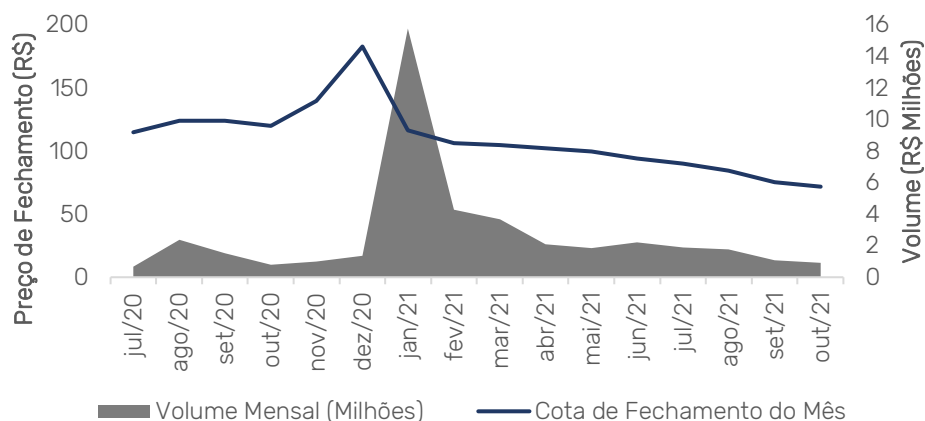
Retorno Total	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	102,93	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	-	-	-
Dividendos Distribuídos	2,01	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	7,34	10,79	33,45
Retorno MFAI <sup>1</sup>	7,82%	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-14,37%	-8,09%	11,53%
IFIX	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-6,78%	-3,29%	-4,17%
IMOB	16,47%	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	-37,10%	-23,40%	-42,95%

## Retorno Acumulado



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

## Negociação e Liquidez

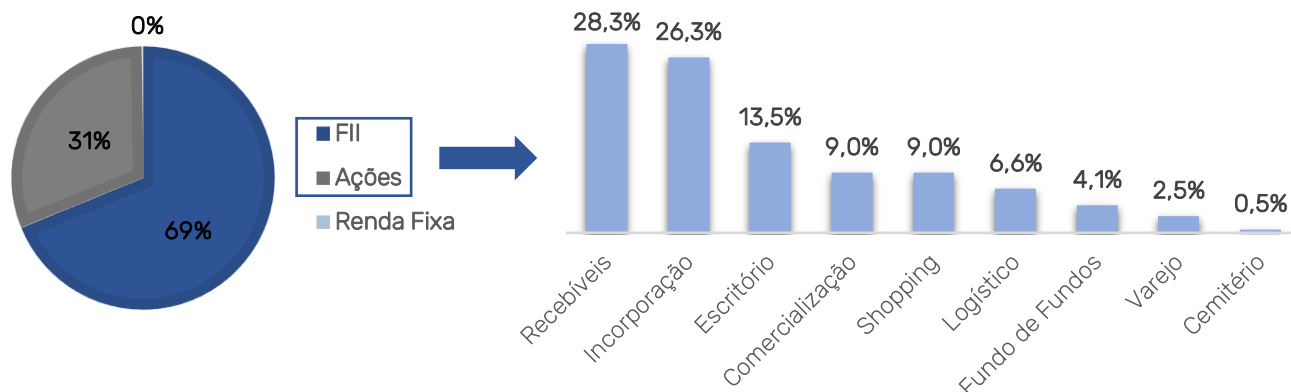


Negociação MFAI11	Out/21
Volume Total (R\$)	885.755
Volume Médio Diário (R\$)	44.288
Participação em Pregões	100%

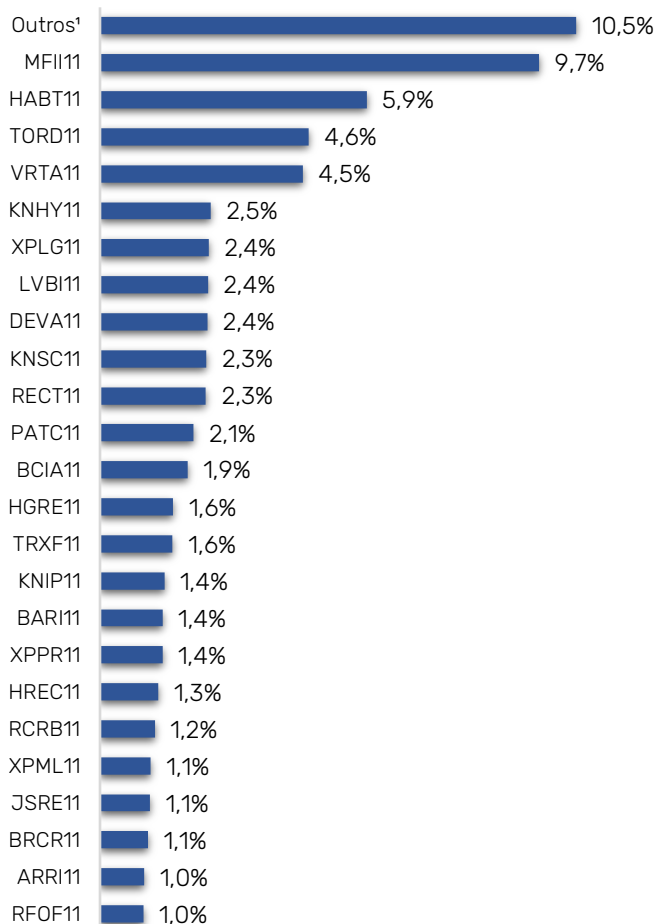


## Anexo I - Carteira Trimestral

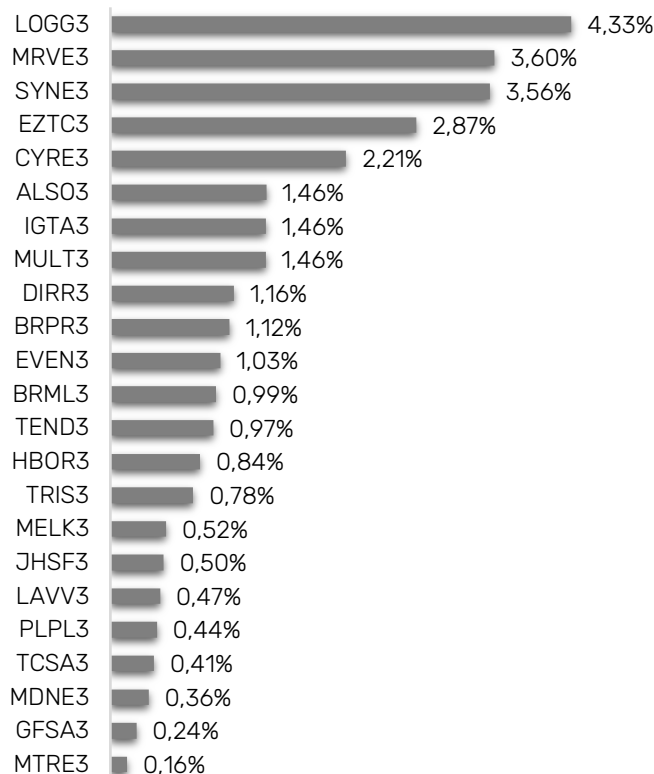
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FIs



### Ações



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

## 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)

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.

