

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAIII

**Relatório Mensal**  
Novembro 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	3.793	23.348.175,37
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield
65,23	77,01	14,26%
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\$ 0,52</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Blog Mérito  
Investimentos

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Em novembro, os índices inflacionários desaceleraram mas seguem em níveis elevados, com o avanço de 0,95% do IPCA (9,26% no ano) e com o incremento de 0,02% do IGPM (16,77% no ano), além disso, o mês foi marcado pela retomada do lockdown em alguns países da Europa devido ao aumento dos casos de Covid e pela nova variante Ômicron, o que contribuiu para o aumento das incertezas do mercado sobre a recuperação da economia global e impactou negativamente os ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-1,53%) e do IFIX (-3,64%) e uma valorização do IMOB (2,86%).

Analisando o resultado operacional do terceiro trimestre das incorporadoras, a quantidade de unidades lançadas atingiu um patamar similar ao observado no primeiro trimestre e as vendas apresentaram uma redução em torno de 1% em relação ao trimestre anterior, impactadas pela depreciação do poder de compra dos consumidores e pela elevação dos juros dos financiamentos imobiliários. No segmento dos fundos imobiliários, o IFIX apresentou a maior desvalorização dos últimos doze meses e todos os segmentos apresentaram queda, com destaque para os segmentos de shopping, lajes corporativas e logístico, que apresentaram um deságio superior a 20% no encerramento do mês.

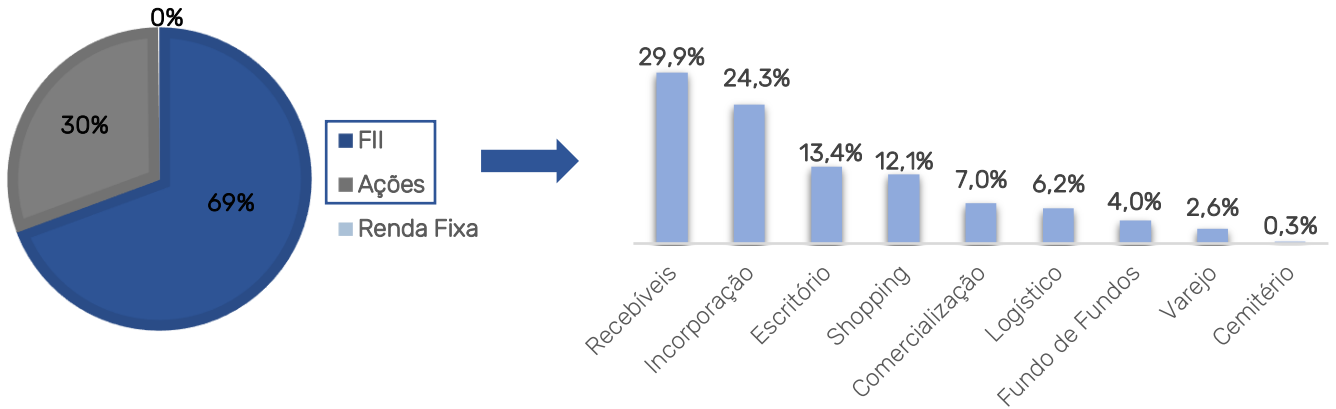
### Estratégias de Investimento

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

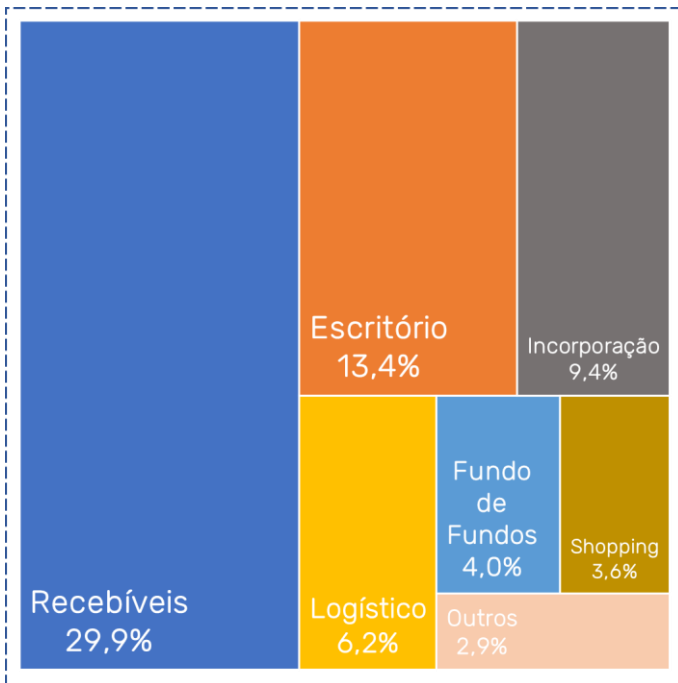
Em novembro, aumentamos nossa posição nos segmentos de shopping e de incorporação. Além disso, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de comercialização.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

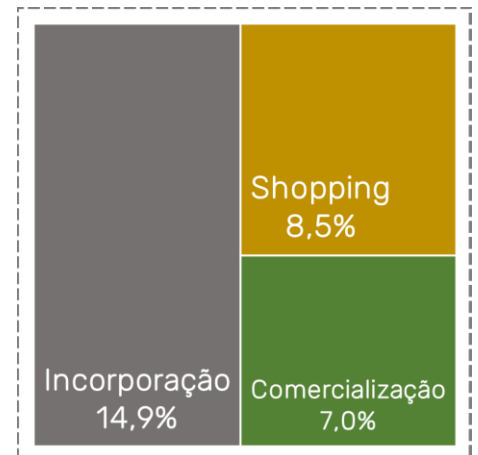


## Composição da Carteira

### FIIs (69%)



### Ações (30%)



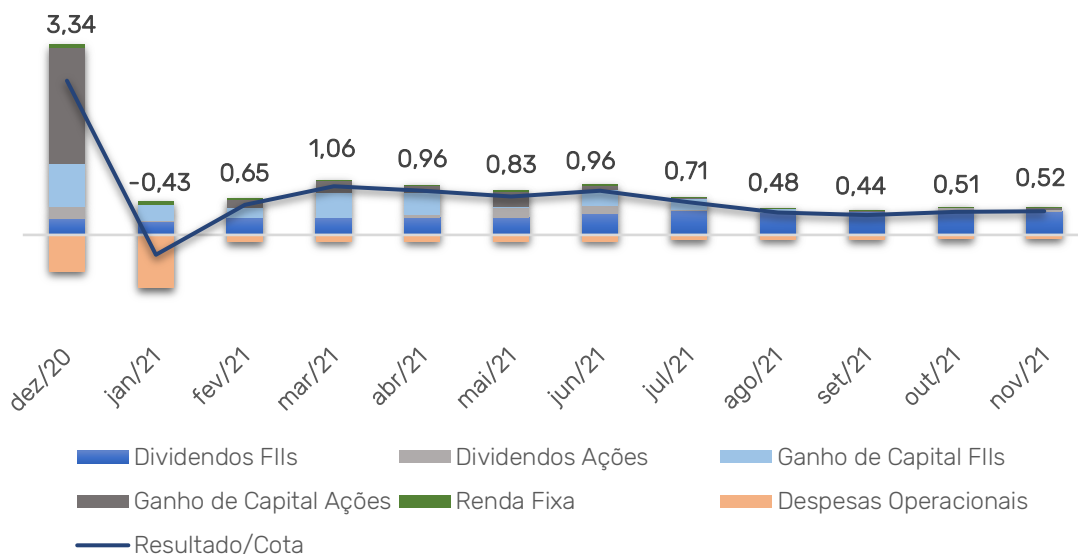
## Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	6 meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>188.484</b>	<b>165.273</b>	<b>141.978</b>	<b>153.670</b>	<b>180.235</b>	<b>164.303</b>	<b>993.943</b>	<b>1.745.247</b>	<b>2.029.910</b>
FII's	137.894	158.539	141.978	151.907	159.212	155.889	905.419	1.507.372	1.763.203
Ações	50.590	6.734	-	1.763	21.023	8.414	88.524	237.875	266.707
<b>Ganho de Capital</b>	<b>134.344</b>	<b>78.392</b>	<b>30.732</b>	<b>4.965</b>	<b>(1.518)</b>	<b>17.520</b>	<b>264.435</b>	<b>1.676.542</b>	<b>2.659.216</b>
FII's	105.605	76.851	29.557	(415)	(1.518)	-	210.080	871.211	1.494.836
Ações	28.739	1.540	1.175	5.380	-	17.520	54.355	805.331	1.164.380
<b>Renda Fixa</b>	<b>8.341</b>	<b>3.386</b>	<b>1.050</b>	<b>268</b>	<b>122</b>	<b>466</b>	<b>13.634</b>	<b>70.281</b>	<b>83.743</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>331.169</b>	<b>247.050</b>	<b>173.760</b>	<b>158.904</b>	<b>178.839</b>	<b>182.289</b>	<b>1.272.012</b>	<b>3.492.070</b>	<b>4.772.868</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(39.607)</b>	<b>(31.321)</b>	<b>(27.728)</b>	<b>(26.591)</b>	<b>(25.344)</b>	<b>(24.303)</b>	<b>(174.894)</b>	<b>(836.106)</b>	<b>(973.435)</b>
Taxa de Administração	(4.695)	(4.717)	(4.804)	(4.557)	(4.241)	(3.900)	(26.914)	(52.740)	(61.275)
Taxa de Gestão/Custódia	(19.324)	(19.417)	(19.771)	(18.757)	(17.457)	(16.052)	(110.778)	(206.751)	(206.926)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)	(306.910)
Outras	(15.588)	(7.187)	(3.153)	(3.276)	(3.646)	(4.352)	(37.202)	(269.704)	(398.325)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>291.562</b>	<b>215.729</b>	<b>146.032</b>	<b>132.313</b>	<b>153.495</b>	<b>157.986</b>	<b>1.097.118</b>	<b>2.655.965</b>	<b>3.799.433</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>194.031</b>	<b>215.253</b>	<b>181.904</b>	<b>175.840</b>	<b>197.062</b>	<b>157.650</b>	<b>1.121.740</b>	<b>2.653.686</b>	<b>3.793.671</b>
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,64</b>	<b>0,71</b>	<b>0,60</b>	<b>0,58</b>	<b>0,65</b>	<b>0,52</b>	<b>3,70</b>	<b>9,30</b>	<b>33,97</b>

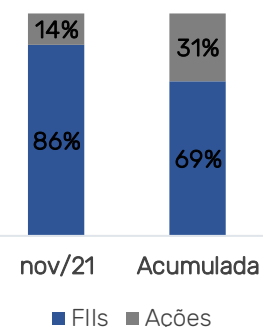
\*Não auditado

## Resultado por Cota

	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Resultado Caixa (R\$)	627.371	(129.511)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	153.945	157.986
Resultado/Cota <sup>1</sup>	3,34	-0,43	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52

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

## Receita Gerada

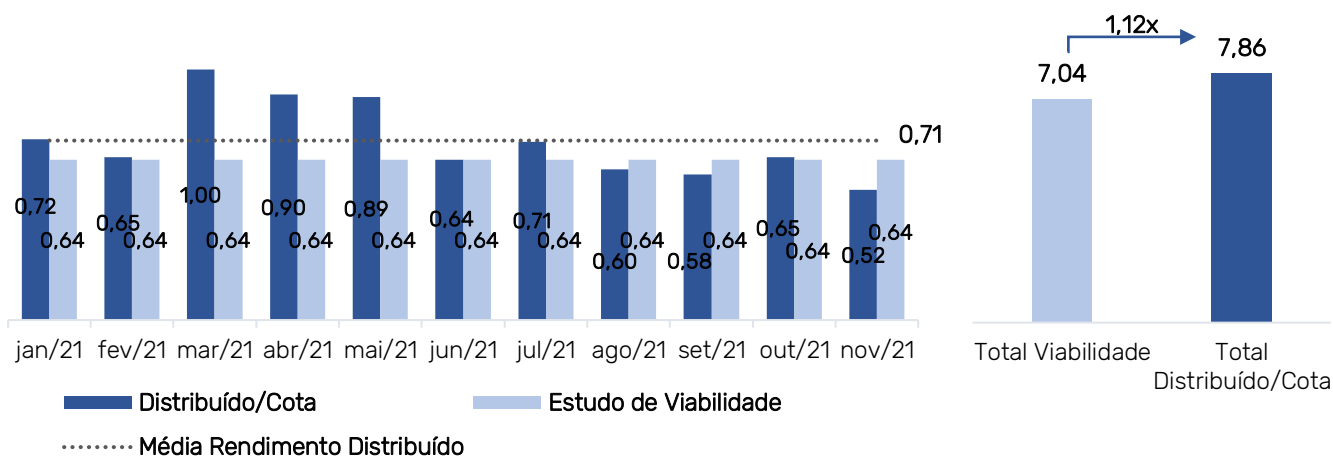


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Rendimento distribuído	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52

O rendimento por cota no mês de novembro foi de **R\$ 0,52** (104% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 65,23) foi de **14,26%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de dezembro** de 2021.

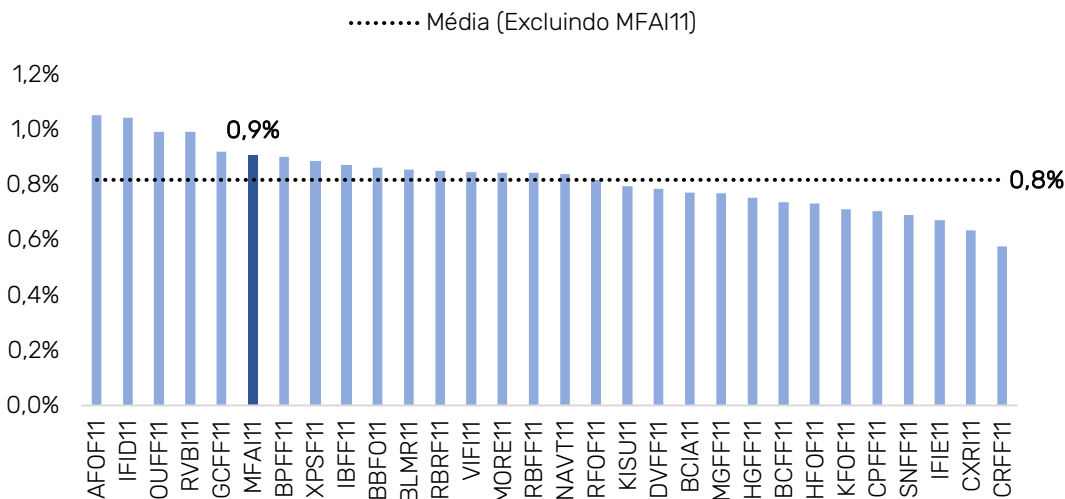
Ao final de novembro, o Fundo possuía **R\$ 0,02 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **ao longo do ano de 2021** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



## Dividend Yield FOFs

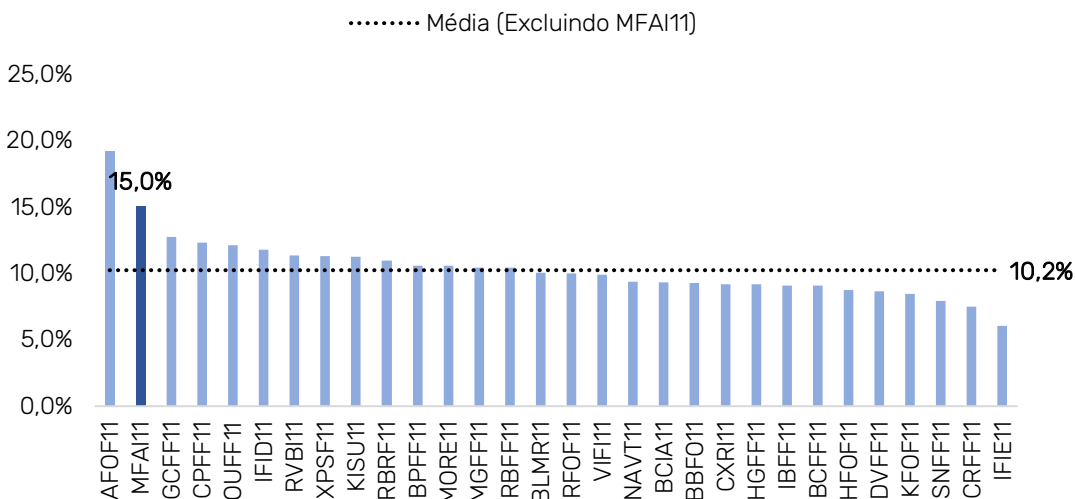
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de outubro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - out/21



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*



Fonte: Mérito Investimentos

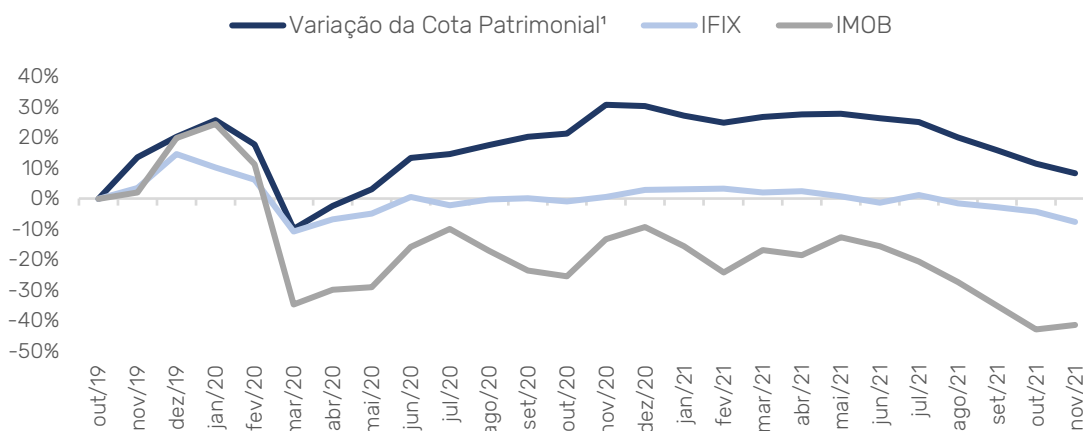
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em novembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 2,94%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

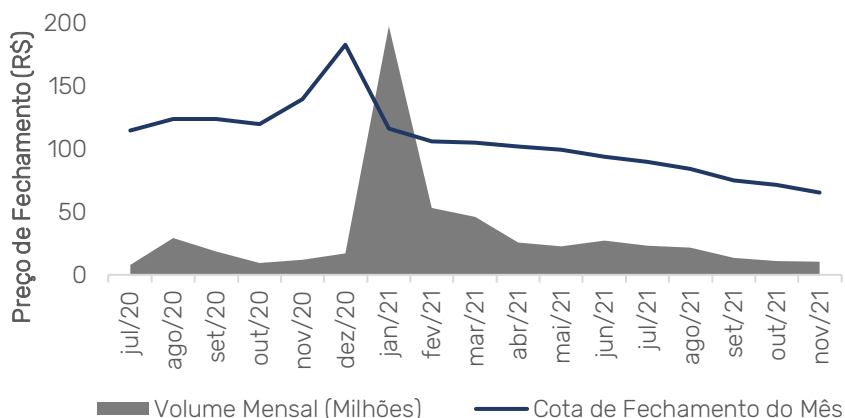
Retorno Total	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	2021	12 m	Início
Cota Patrimonial	101,02	98,00	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,44	0,72	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	7,86	9,30	33,97
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-0,45%	-2,28%	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	-16,89%	-17,27%	8,25%
IFIX	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	-10,16%	-8,19%	-7,65%
IMOB	4,56%	-7,03%	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	-35,30%	-32,35%	-41,31%

## Retorno Acumulado



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

## Negociação e Liquidez

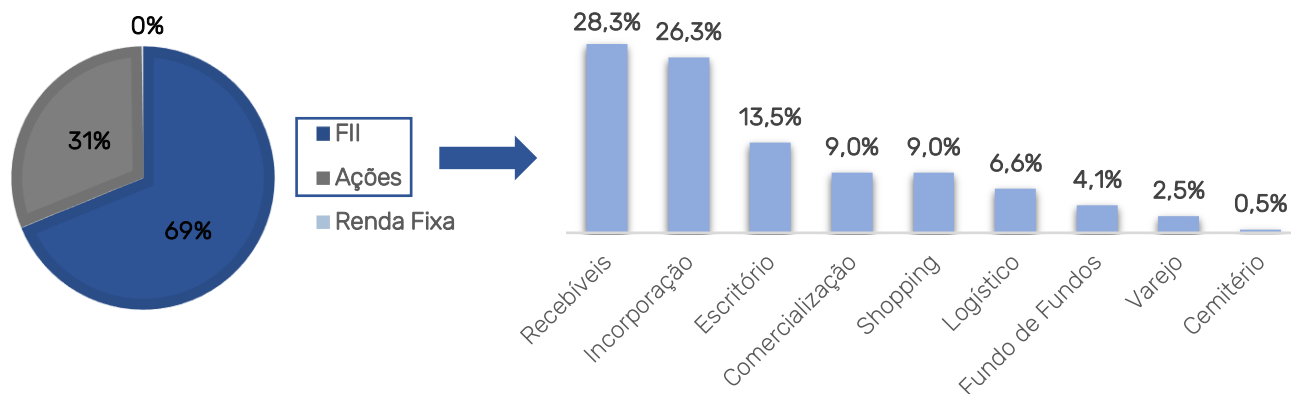


	Negociação MFAI11	Nov/21
Volume Total (R\$)		836.182
Volume Médio Diário (R\$)		41.809
Participação em Pregões		100%

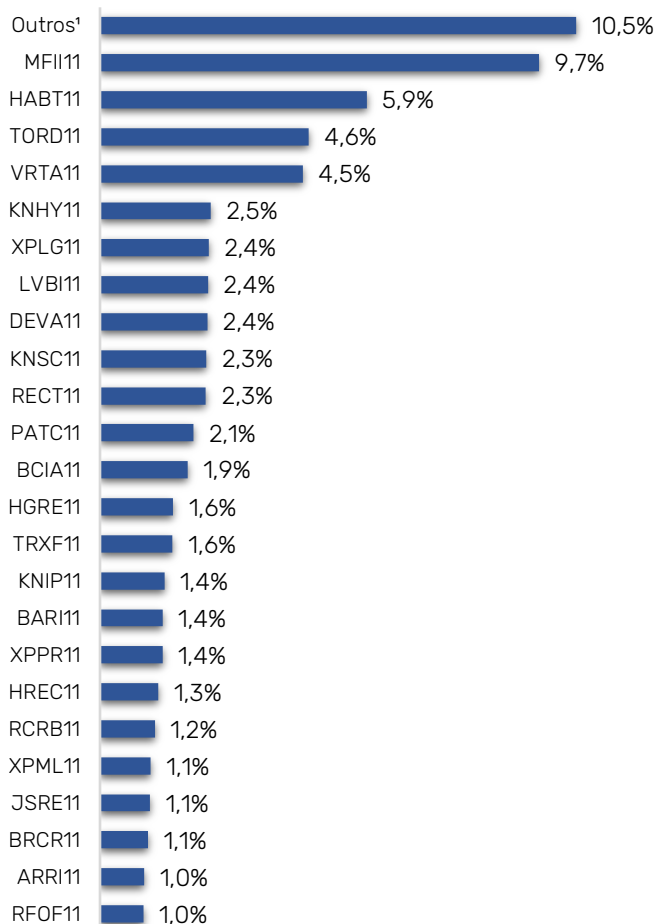


## Anexo I - Carteira Trimestral

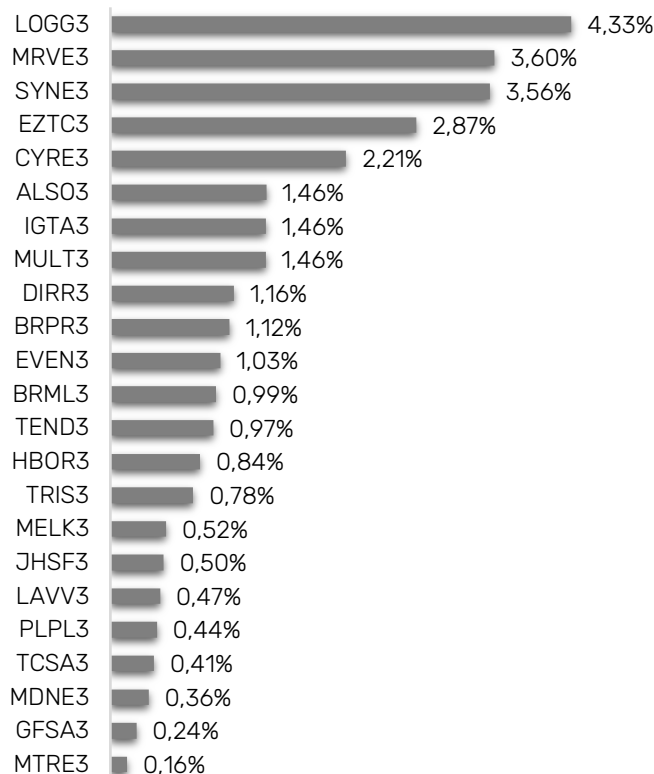
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



### 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: [ri@meritoinvestimentos.com](mailto:ri@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.

