

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Janeiro 2022

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	3.789	25.160.753,05
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
76,00	82,99	12,08%
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\$ 0,98		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Janeiro foi marcado pelo fluxo positivo de R\$ 32,5 bilhões de capital estrangeiro na bolsa brasileira (32% do volume total de 2021) e pela tensão geopolítica entre Rússia e Ucrânia, tais fatores favoreceram o aumento nos preços das commodities e podem acarretar a persistência da inflação nos próximos meses, o que reforça a expectativa de aumento da taxa Selic em 2022 mesmo após o incremento de 1,5% realizado no início de fevereiro pelo Copom. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (6,98%) e do IMOB (10,28%) e uma desvalorização do IFIX (-0,99%).

Analisando os fundos imobiliários, destacamos o segmento de recebíveis, único a apresentar desempenho positivo no mês, além dos segmentos de lajes corporativas e de shopping, que apresentaram as maiores desvalorizações do ano. A persistência da inflação e consequente alta da taxa de juros contribui para a desvalorização dos FIIs e pode acarretar oportunidades de investimento com um potencial ganho de capital para o Fundo no longo prazo. Em relação às ações do segmento imobiliário, observamos uma recuperação do IMOB em janeiro, com valorização de 10,28%, mas que ainda acumula queda de 44% desde o início de 2020, dessa forma, seguimos atentos aos resultados operacionais do 4T2021 das empresas do segmento imobiliário, que já divulgaram prévias com desempenho superior ao mesmo período de 2020.

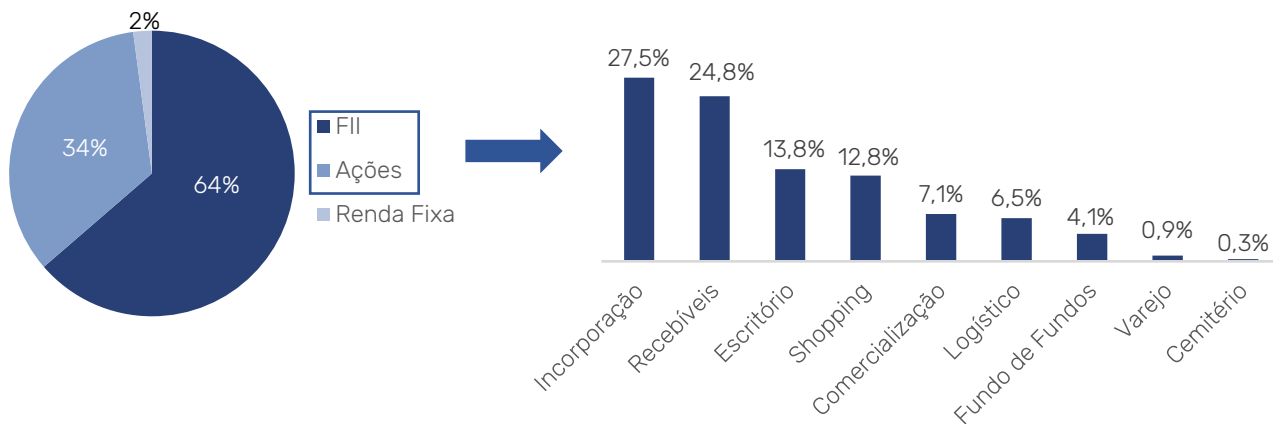
Estratégias de Investimento

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

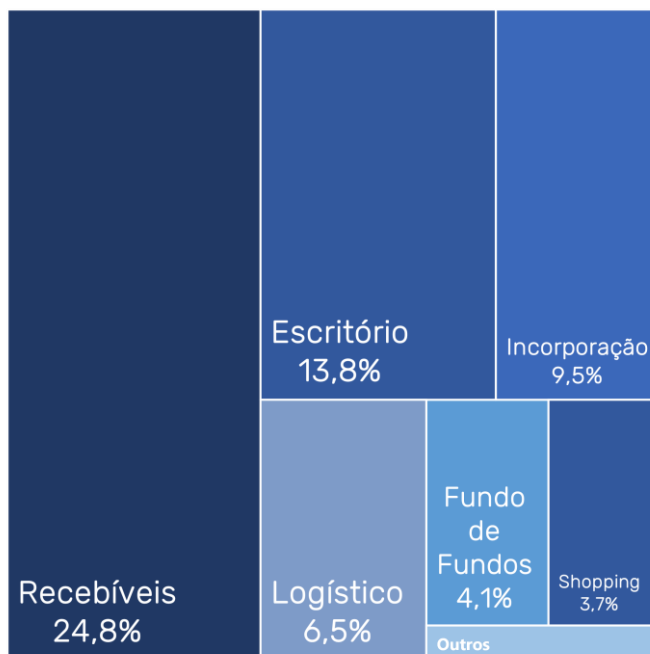
Em janeiro, reduzimos nossa posição no segmento de recebíveis. Além disso, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de incorporação.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

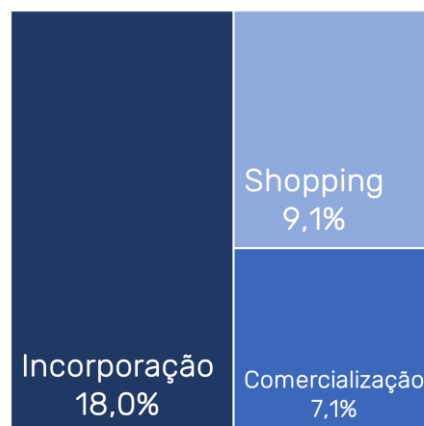


Composição da Carteira

FIs (64%)



Ações (34%)



Composição do Resultado Caixa

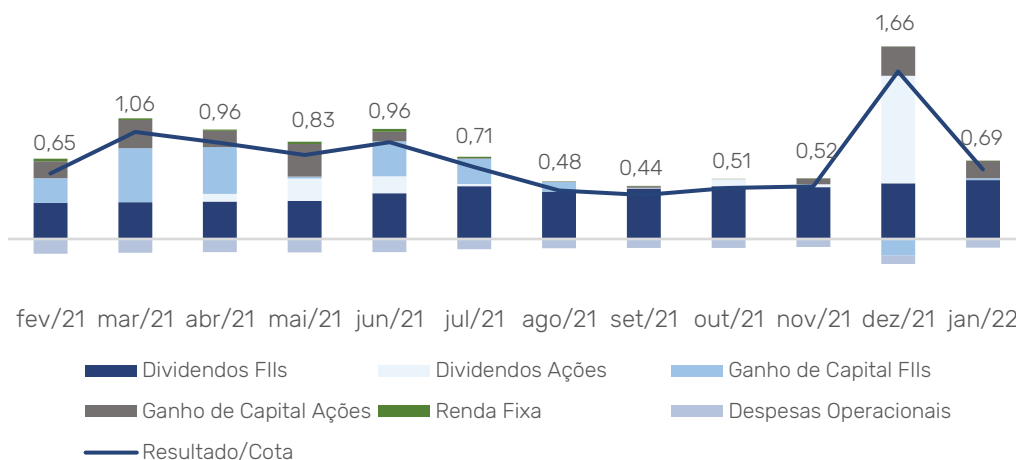
Valores em Reais* (R\$)	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	141.978	153.670	180.235	164.303	491.496	176.997	1.308.679	2.199.936	2.698.403
FII's	141.978	151.907	159.212	155.889	167.433	176.997	953.416	1.696.759	2.107.633
Ações	-	1.763	21.023	8.414	324.063	-	355.263	503.177	590.770
Ganho de Capital	30.732	4.965	(1.518)	17.520	37.019	58.081	146.799	1.024.859	2.754.316
FII's	29.557	(415)	(1.518)	-	(50.240)	6.264	(16.351)	549.420	1.450.860
Ações	1.175	5.380	-	17.520	87.259	51.817	163.151	475.439	1.303.455
Renda Fixa	1.050	268	122	466	510	507	2.923	38.719	84.759
Total de Receitas	173.760	158.904	178.839	182.289	529.025	235.585	1.458.402	3.263.514	5.537.478
Total de Despesas	(27.728)	(26.591)	(25.344)	(24.303)	(24.746)	(26.552)	(155.264)	(392.098)	(1.024.733)
Taxa de Administração	(4.804)	(4.557)	(4.241)	(3.900)	(3.739)	(4.319)	(25.560)	(53.796)	(69.333)
Taxa de Gestão/Custódia	(19.771)	(18.757)	(17.457)	(16.052)	(15.388)	(17.779)	(105.203)	(221.421)	(240.092)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(3.153)	(3.276)	(3.646)	(4.352)	(5.620)	(4.454)	(24.501)	(116.880)	(408.399)
Resultado Caixa	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	1.303.138	2.871.417	4.512.745
Rendimento Distribuído	181.904	175.840	197.062	157.650	321.363	297.110	1.330.929	2.783.128	4.412.144
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	4,39	9,18	36,01

*Resultado não auditado.

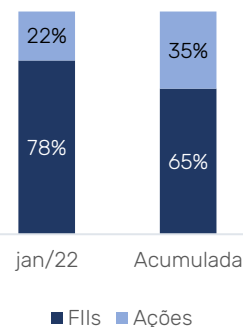
Resultado por Cota

	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Resultado Caixa (R\$)	196.819	321.971	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	153.945	157.986	504.279	209.033
Resultado/Cota ¹	0,65	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69

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



Receita Gerada

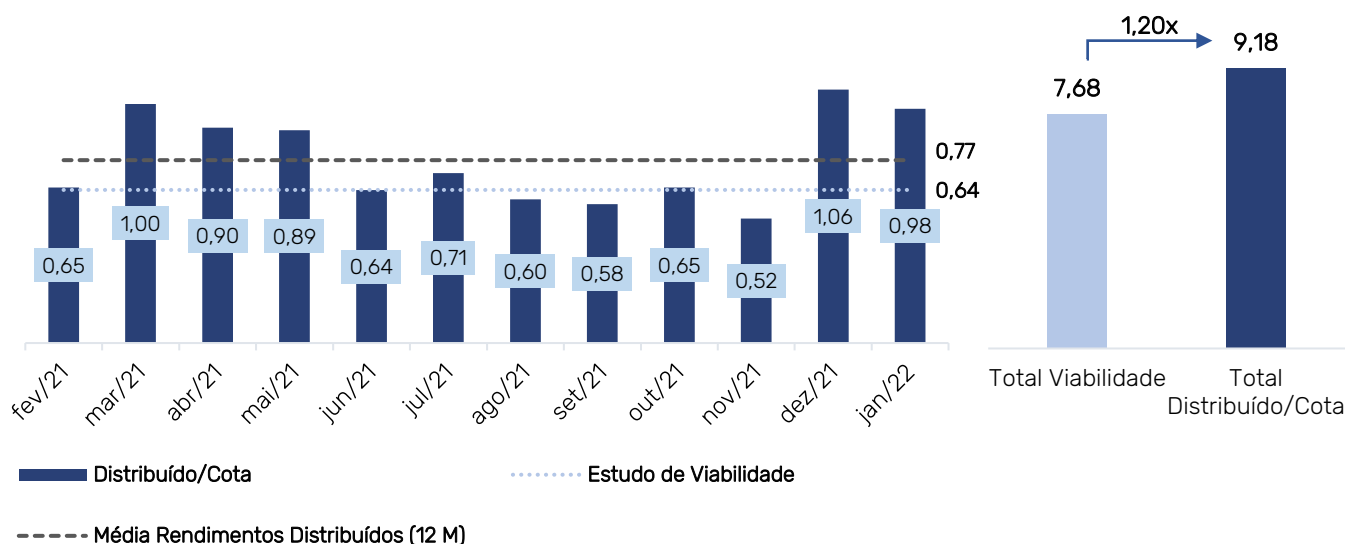


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Rendimento distribuído	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98

O rendimento por cota no mês de janeiro foi de **R\$ 0,98** (157% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$76,00) foi de **12,08%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de fevereiro** de 2022.

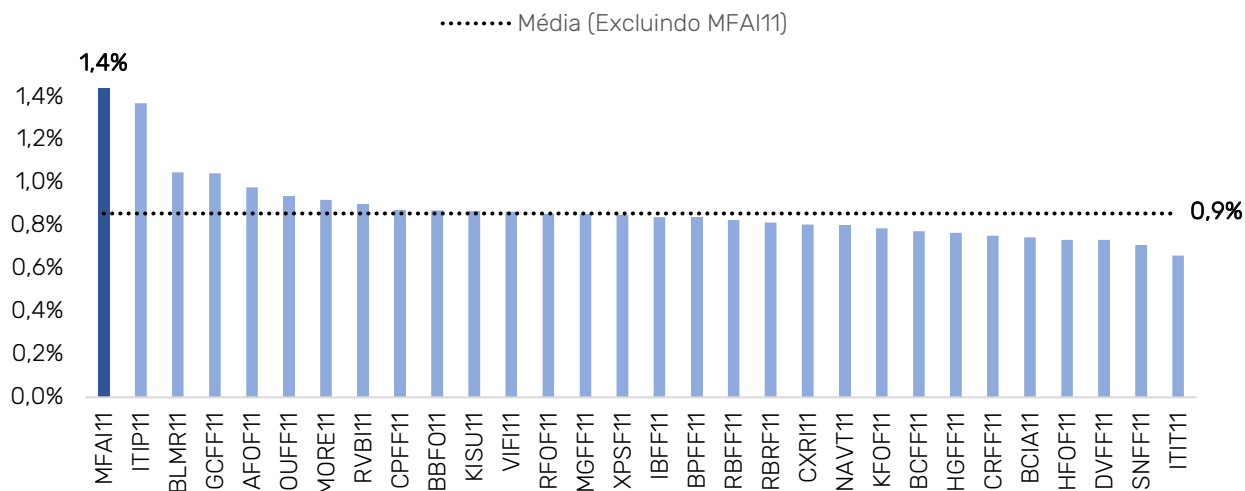
Ao final de janeiro, o Fundo possuía **R\$ 0,33 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



Dividend Yield FOFs

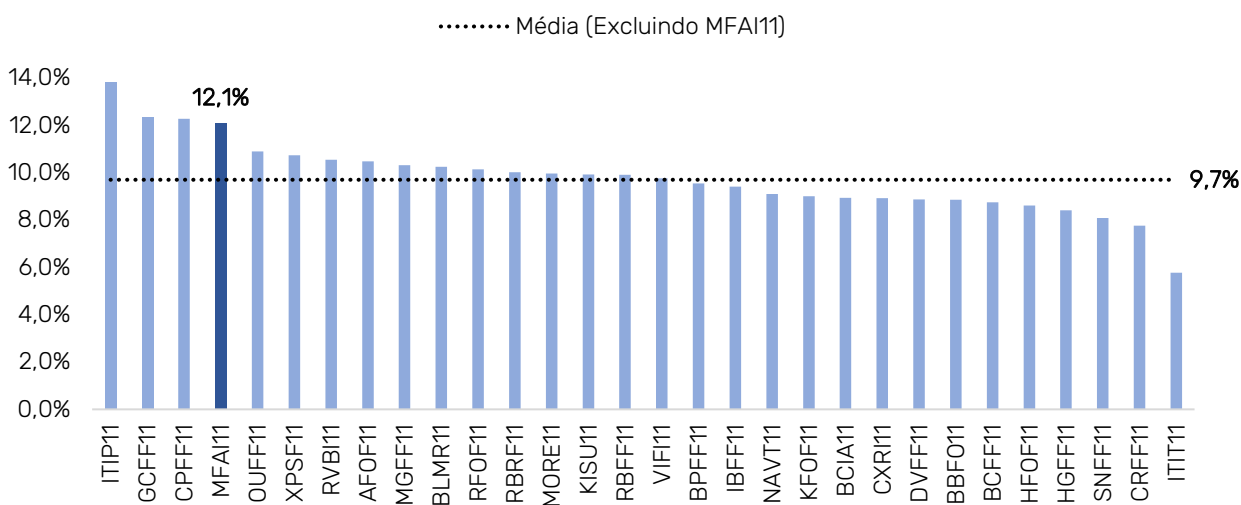
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de dezembro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - dez/21



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

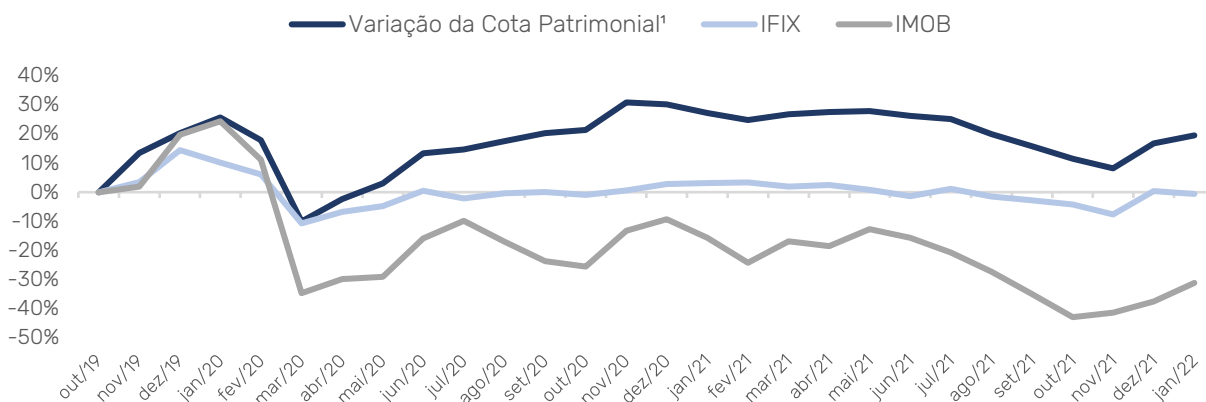
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em janeiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 2,38%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

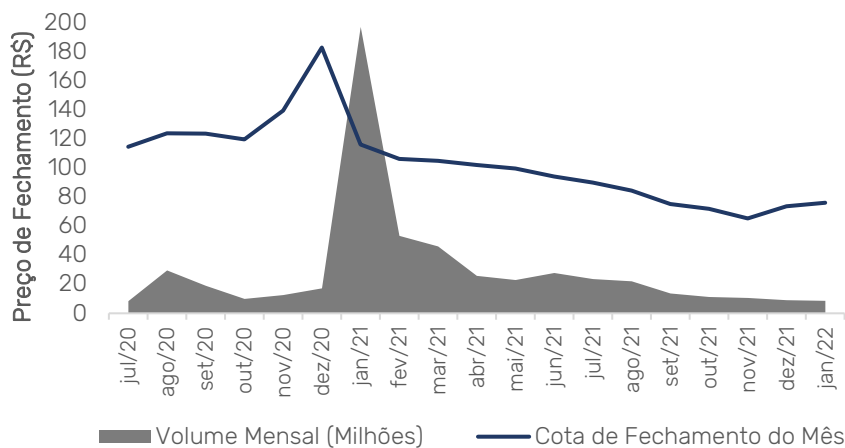
Retorno Total	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	95,45	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,65	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,98	9,18	36,01
Retorno MFAI ¹	-1,93%	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	2,38%	-6,07%	19,56%
IFIX	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-0,99%	-3,56%	-0,54%
IMOB	-10,11%	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	10,28%	-18,32%	-31,12%

Retorno Acumulado



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

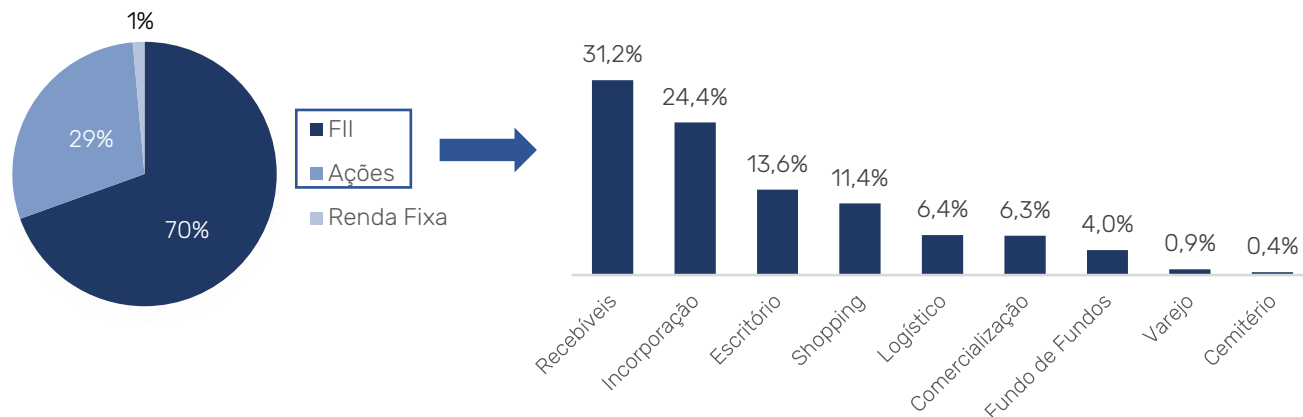
Negociação e Liquidez



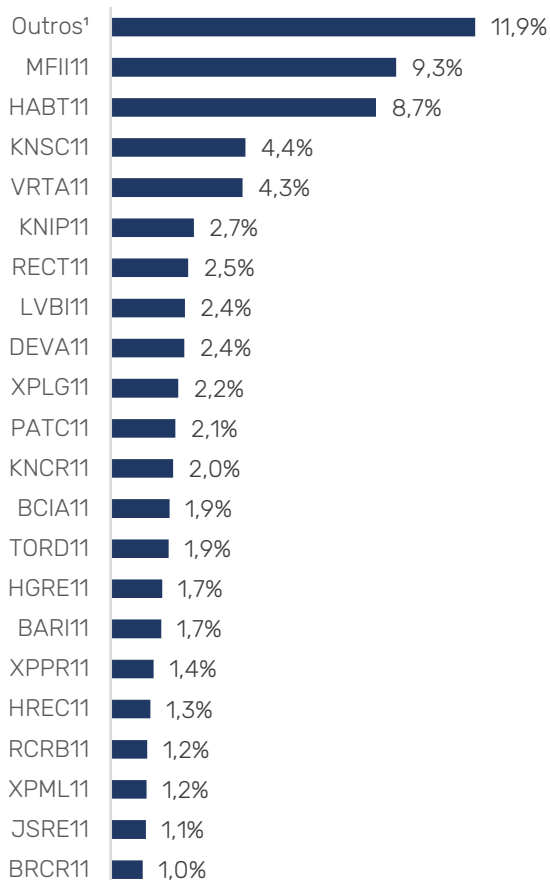
Negociação MFAI11	Jan/22
Volume Total (R\$)	684.894
Volume Médio Diário (R\$)	32.614
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

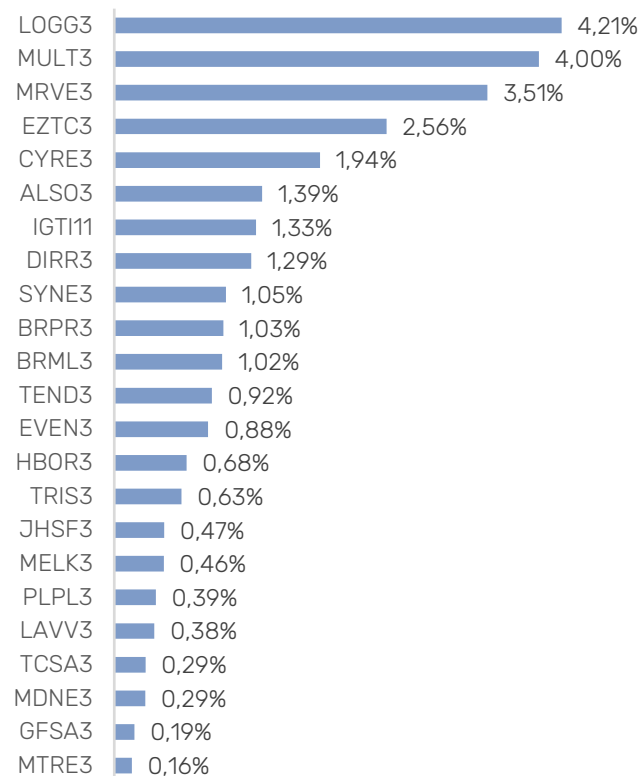
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



¹ 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.



Disclaimer: Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos, tampouco uma oferta de aquisição de cotas do fundo ou de qualquer outro valor mobiliário em qualquer jurisdição. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito - FGC. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura cuidadosa dos Prospectos, Formulários de Informações Complementares, Lâminas de Informações Essenciais e Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco.



Mérito
Fundos e Ações
Imobiliárias FII -
MFA11

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com