

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAI11

**Relatório Mensal**  
Fevereiro 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

<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Número de Cotistas</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
303.173	3.805	24.142.314,72
<b>Valor de Mercado (R\$/cota)</b>	<b>Valor Patrimonial (R\$/cota)</b>	<b>Dividend Yield (12m)</b>
75,40	79,63	12,41%
<b>Gestor</b>	<b>Administrador</b>	<b>Taxa de Administração</b>
Mérito Investimentos	Planner Trustee DTVM	1,00% a.a. sobre patrimônio líquido
<b>Taxa de Performance</b>	<b>Início do Fundo</b>	<b>Código de Negociação</b>
20% sobre o que exceder o CDI	01/11/2019	MFAI11
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,83</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Blog Mérito  
Investimentos

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Fevereiro foi marcado pelo agravamento do conflito entre Rússia e Ucrânia, fato que contribuiu para o aumento da inflação e, conseqüentemente, para a elevação da taxa Selic, que passou de 9,25% para 10,75% no mês e acarretou a desvalorização de grande parte dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (0,89%) e uma desvalorização do IFIX (-1,29%) e do IMOB (-6,94%).

Analisando os fundos imobiliários, o segmento de recebíveis segue como o mais defensivo em períodos de inflação elevada, a qual deve persistir nos próximos meses, o que reforça a maior concentração da carteira do Fundo nesse setor, com ponderação média de 81% em IPCA, 8% em IGP-M e 3% em CDI. Em relação às ações do segmento imobiliário, a **LOGG3** realizou o pagamento de dividendos em fevereiro, resultando em uma receita de R\$ 0,12 por cota do Fundo, além disso, destacamos o resultado do 4T21 da **MULT3**, com um lucro líquido 50% superior ao 4T19 (período pré-pandemia) e redução gradativa da taxa de vacância (inferior a 5%), além do resultado da **JHSF3**, que apresentou margens bruta e líquida acima de 50% e mostra resiliência mesmo em um período de juros mais elevados.

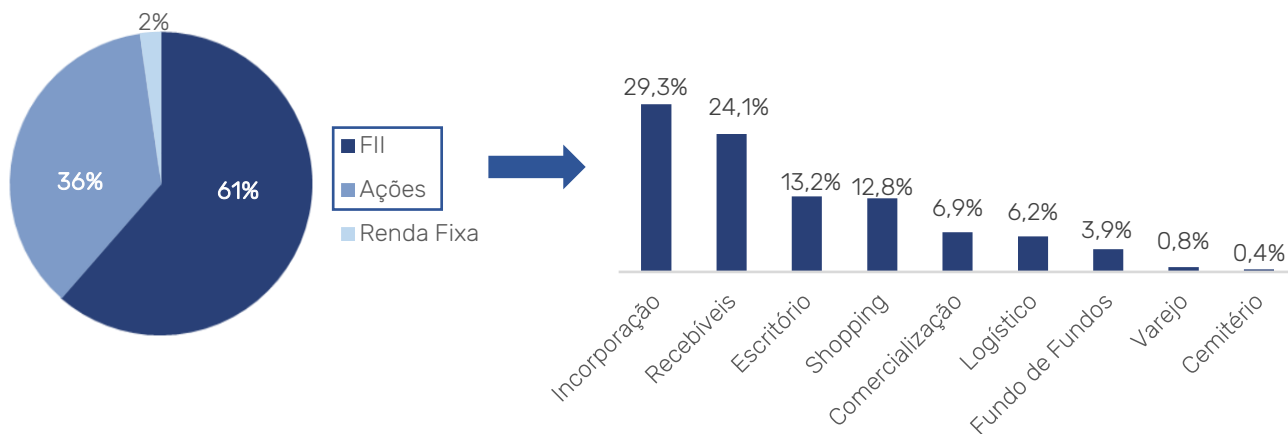
### Estratégias de Investimento

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

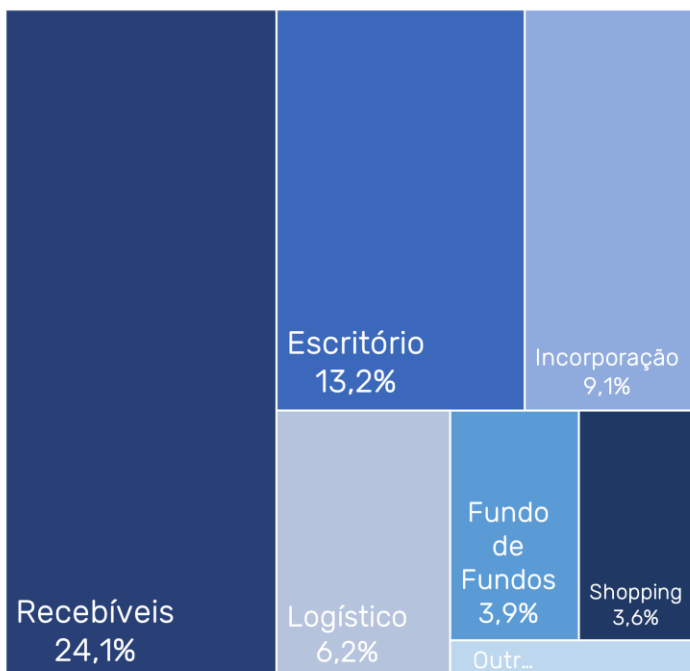
Em fevereiro, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de incorporação e aumentamos nossa posição nesse segmento.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

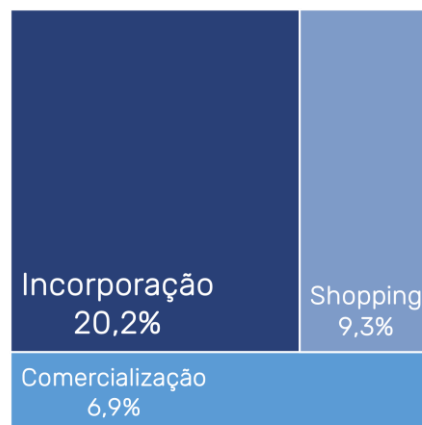


## Composição da Carteira

### FIs (61%)



### Ações (36%)



## Composição do Resultado Caixa

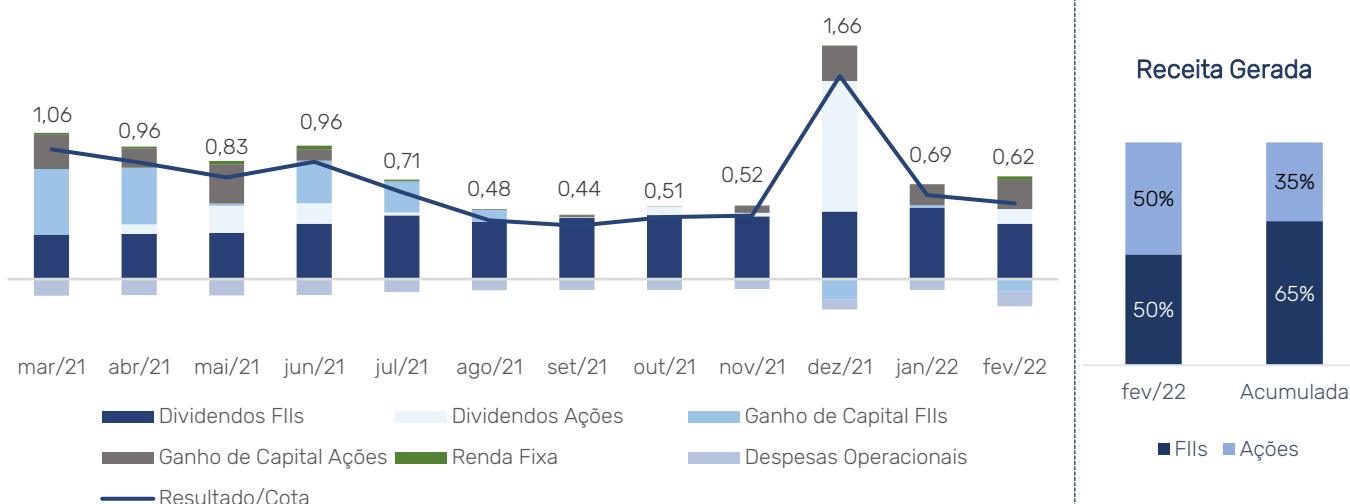
Valores em Reais* (R\$)	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>153.670</b>	<b>180.235</b>	<b>164.303</b>	<b>491.496</b>	<b>176.997</b>	<b>174.485</b>	<b>1.341.186</b>	<b>2.265.709</b>	<b>2.872.888</b>
FII's	151.907	159.212	155.889	167.433	176.997	137.653	949.092	1.725.700	2.245.286
Ações	1.763	21.023	8.414	324.063	-	36.832	392.095	540.009	627.602
<b>Ganho de Capital</b>	<b>4.965</b>	<b>(1.518)</b>	<b>17.520</b>	<b>37.019</b>	<b>58.081</b>	<b>41.518</b>	<b>157.586</b>	<b>941.271</b>	<b>2.795.834</b>
FII's	(415)	(1.518)	-	(50.240)	6.264	(30.163)	(76.071)	444.598	1.420.697
Ações	5.380	-	17.520	87.259	51.817	71.681	233.657	496.673	1.375.137
<b>Renda Fixa</b>	<b>268</b>	<b>122</b>	<b>466</b>	<b>510</b>	<b>507</b>	<b>9.202</b>	<b>11.075</b>	<b>40.121</b>	<b>93.961</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>158.904</b>	<b>178.839</b>	<b>182.289</b>	<b>529.025</b>	<b>235.585</b>	<b>225.205</b>	<b>1.509.847</b>	<b>3.247.100</b>	<b>5.762.683</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(26.591)</b>	<b>(25.344)</b>	<b>(24.303)</b>	<b>(24.746)</b>	<b>(26.552)</b>	<b>(36.817)</b>	<b>(164.354)</b>	<b>(384.115)</b>	<b>(1.061.551)</b>
Taxa de Administração	(4.557)	(4.241)	(3.900)	(3.739)	(4.319)	(3.970)	(24.727)	(52.730)	(73.303)
Taxa de Gestão/Custódia	(18.757)	(17.457)	(16.052)	(15.388)	(17.779)	(16.341)	(101.773)	(217.034)	(256.433)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(3.276)	(3.646)	(4.352)	(5.620)	(4.454)	(16.506)	(37.854)	(114.351)	(424.905)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>132.313</b>	<b>153.495</b>	<b>157.986</b>	<b>504.279</b>	<b>209.033</b>	<b>188.388</b>	<b>1.345.493</b>	<b>2.862.986</b>	<b>4.701.132</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>175.840</b>	<b>197.062</b>	<b>157.650</b>	<b>321.363</b>	<b>297.110</b>	<b>251.634</b>	<b>1.400.659</b>	<b>2.837.699</b>	<b>4.663.778</b>
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,65</b>	<b>0,52</b>	<b>1,06</b>	<b>0,98</b>	<b>0,83</b>	<b>4,62</b>	<b>9,36</b>	<b>36,84</b>

\*Resultado não auditado.

## Resultado por Cota

	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Resultado Caixa (R\$)	321.971	289.619	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388
Resultado/Cota <sup>1</sup>	1,06	0,96	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62

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

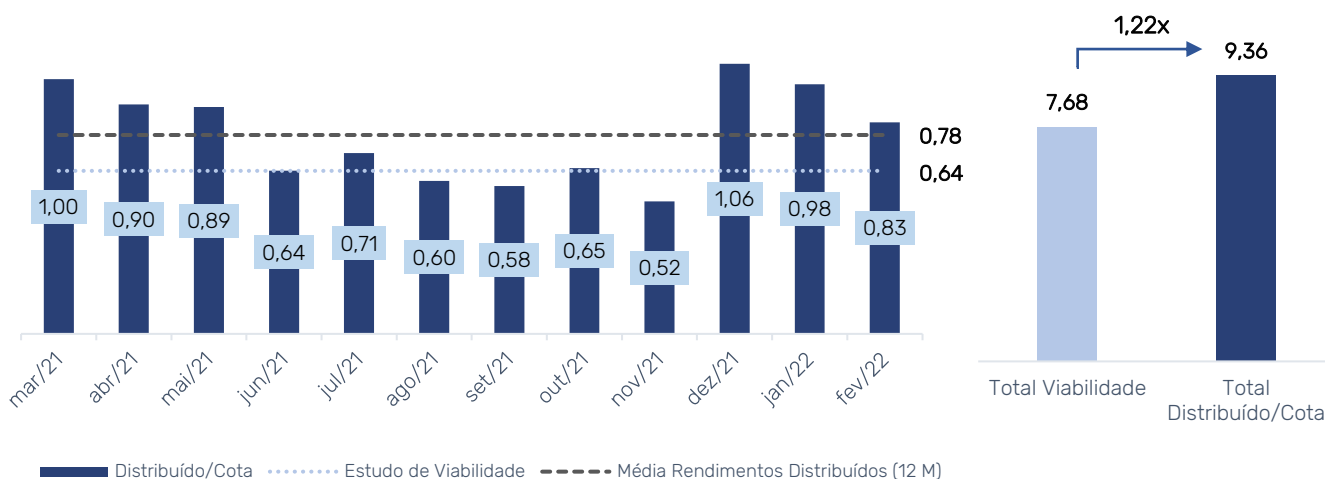


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Rendimento distribuído	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83

O rendimento por cota no mês de fevereiro foi de **R\$ 0,83** (130% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$74,40) foi de **12,41%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de março** de 2022.

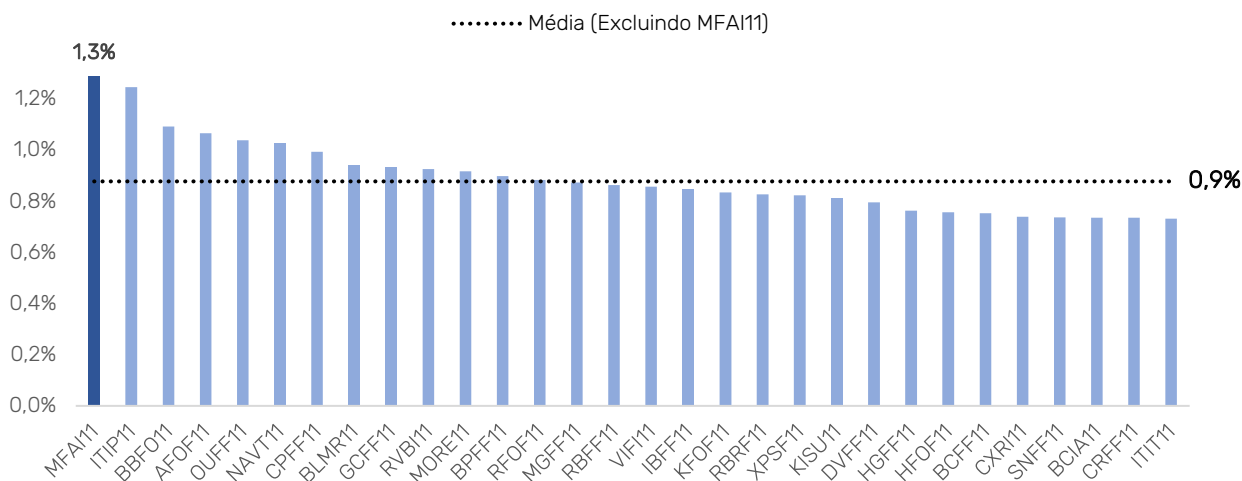
Ao final de fevereiro, o Fundo possuía **R\$ 0,12 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



## Dividend Yield FOFs

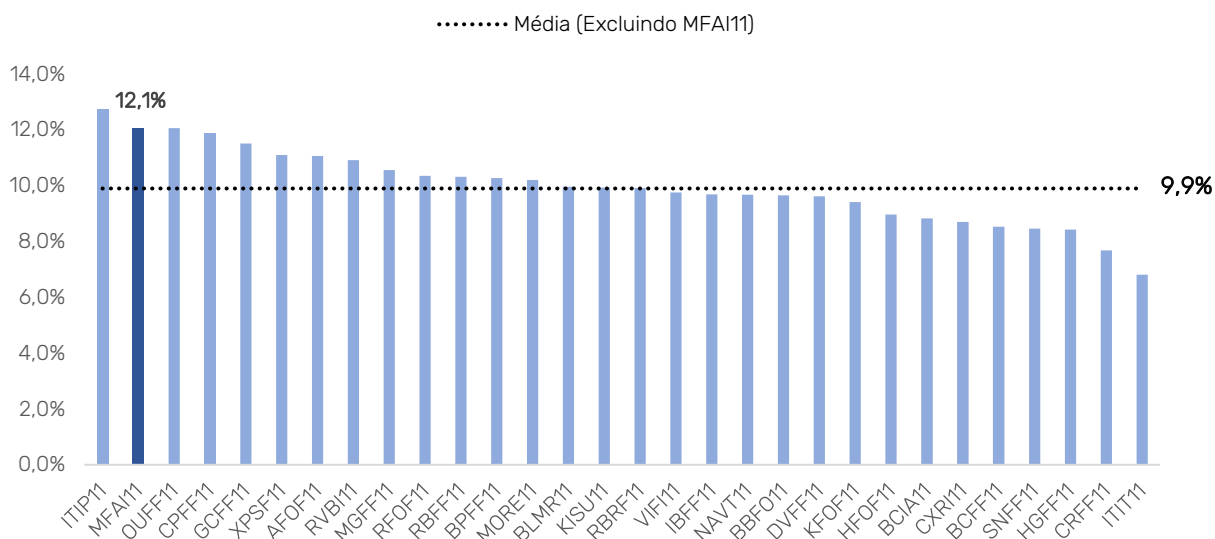
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, **com relação ao mês de janeiro**, considerando o valor de fechamento da cota no **último dia com direito ao dividendo**.

### DY Mensal - jan/22



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*



Fonte: Mérito Investimentos

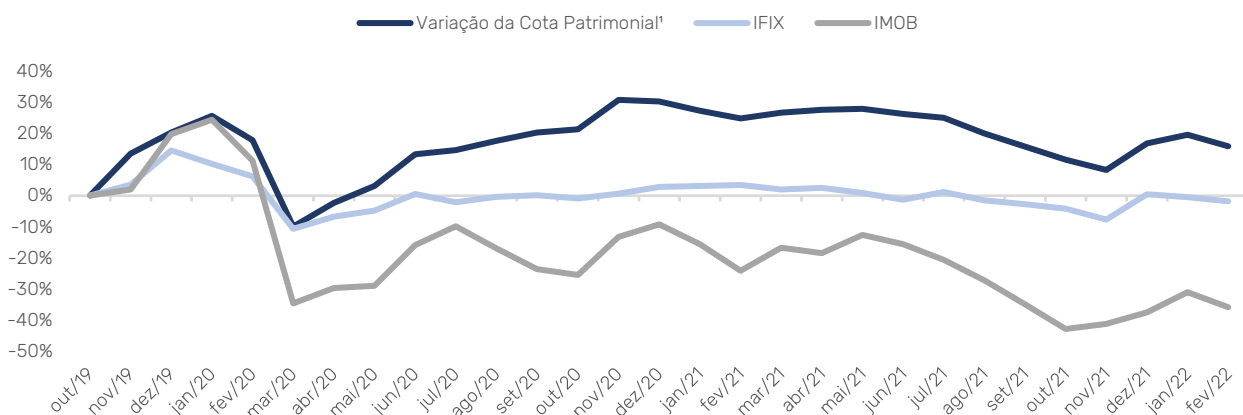
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em fevereiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 3,05%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

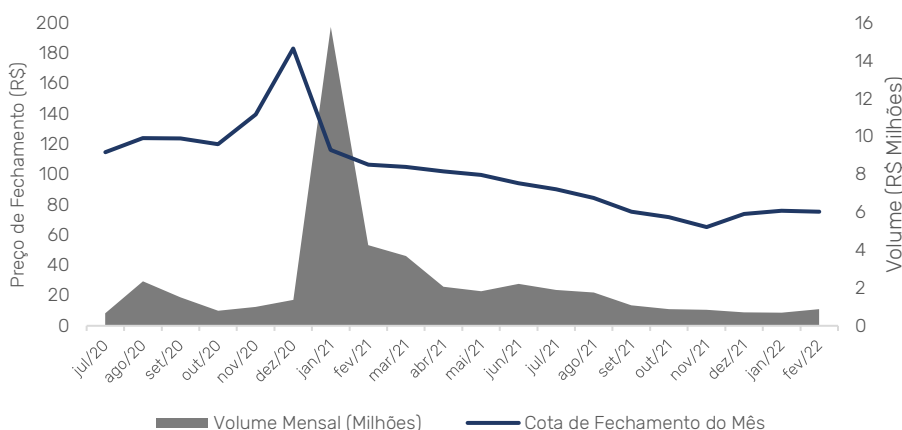
Retorno Total	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	95,92	95,67	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,00	0,90	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,81	9,36	36,84
Retorno MFAI <sup>1</sup>	1,54%	0,68%	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	-0,74%	-7,14%	15,92%
IFIX	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	-2,27%	-5,04%	-1,82%
IMOB	9,74%	-2,02%	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	2,63%	-15,44%	-35,90%

Retorno Acumulado



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

## Negociação e Liquidez

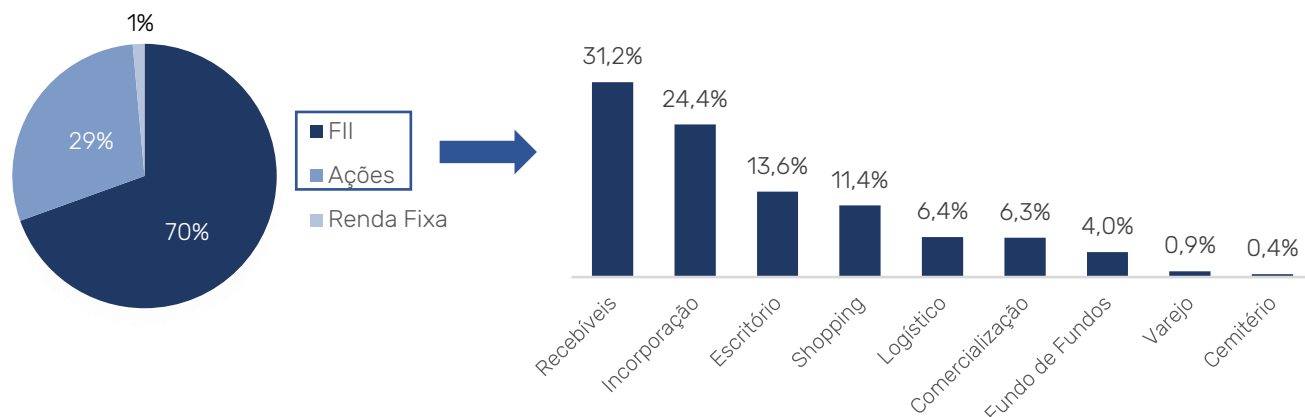


Negociação MFAI11	Fev/22
Volume Total (R\$)	875.646
Volume Médio Diário (R\$)	46.087
Participação em Pregões	100%

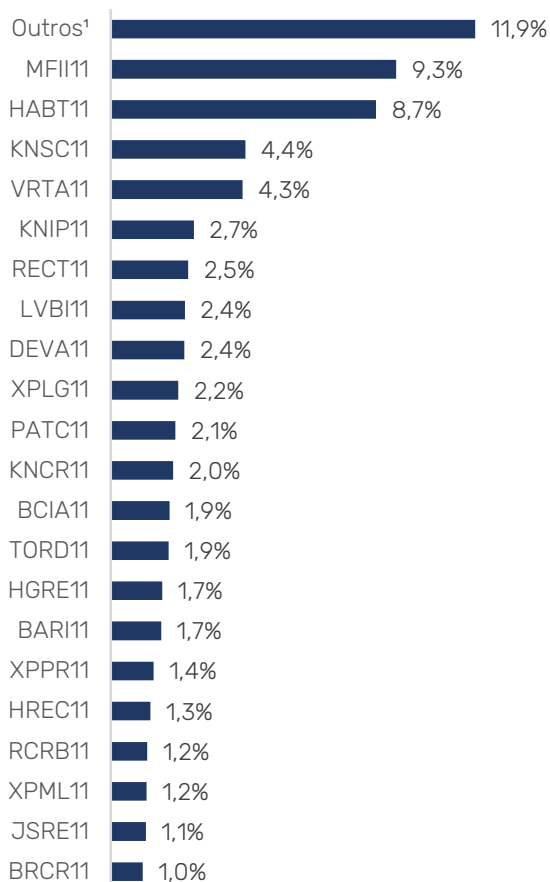


## Anexo I - Carteira Trimestral

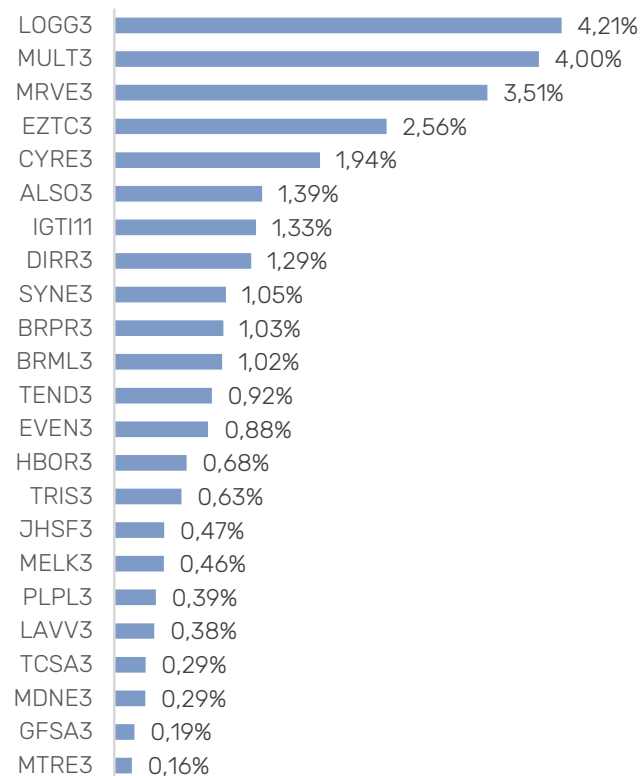
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/21, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII's



### Ações



<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.

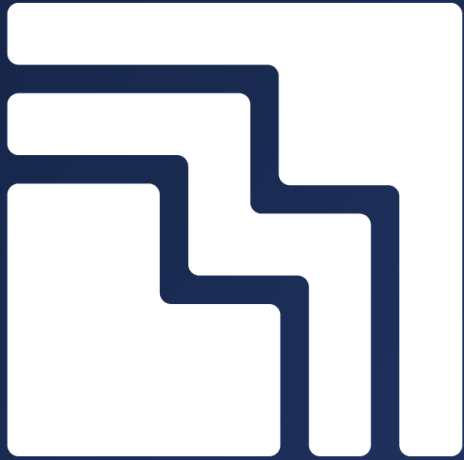
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**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.



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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)