

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Abril 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	3.954	23.389.732,27
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
83,50	77,15	11,19%
Gestor	Administrador	Taxa de Administração
Mérito Investimentos	Mérito 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\$ 0,44		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em abril, a persistência da guerra na Ucrânia e dos lockdowns promovidos pela China, devido à política de Covid zero, contribuíram para as expectativas de uma alta global dos preços e de um aumento da taxa básica de juros dos EUA em um ritmo acima do esperado, o que acarretou um fluxo negativo de capital estrangeiro na bolsa brasileira e a desvalorização dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-10,10%) e do IMOB (-6,62%) e uma valorização do IFIX (1,19%).

Analisando os fundos imobiliários, o spread entre o dividend yield do IFIX e o cupom da NTN-B 2035 apresentou uma redução quando comparado ao valor de março mas ainda continua em um patamar elevado (**acima de 4,5%**), o que reflete o **desconto excessivo das cotas dos FIIs** em relação ao período pré-pandemia. Acerca das empresas do segmento imobiliário, companhias como **SYN, Cury e Aliansce Sonae** já anunciaram o pagamento de dividendos relativos aos resultados de 2021, os quais foram positivos principalmente para o setor de **shopping** e de **incorporação**. Assim, para o mês de maio, espera-se que o resultado do Fundo seja **impactado positivamente** pelos dividendos das ações em cerca de **R\$ 0,15 por cota**.

Em relação à 3ª emissão do Fundo ([Material Publicitário](#)), ressaltamos que ela está em andamento e que os recursos captados serão alocados conforme a estratégia de investimento do Fundo.

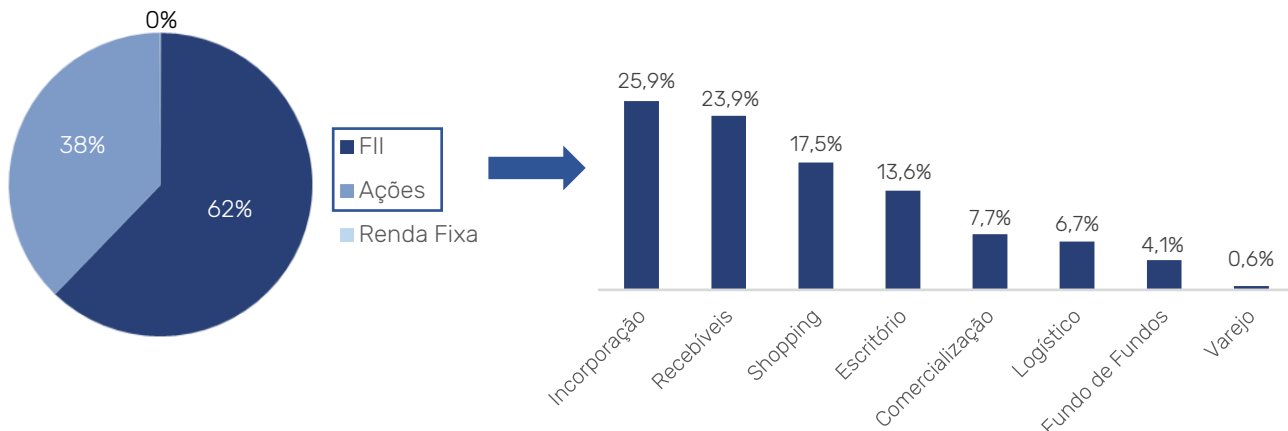
Estratégias de Investimento

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

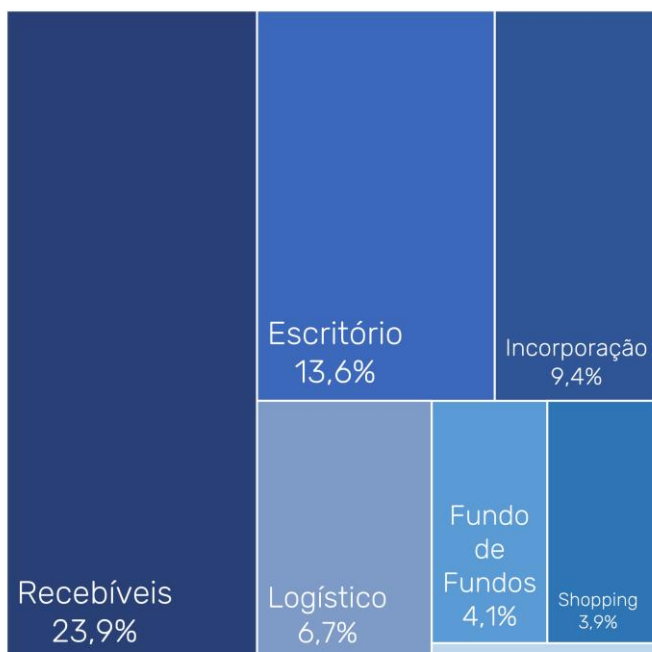
Em abril, realizamos vendas com ganho de capital de ações dos segmentos de shopping e de incorporação, além disso, aumentamos nossa posição nesses segmentos.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

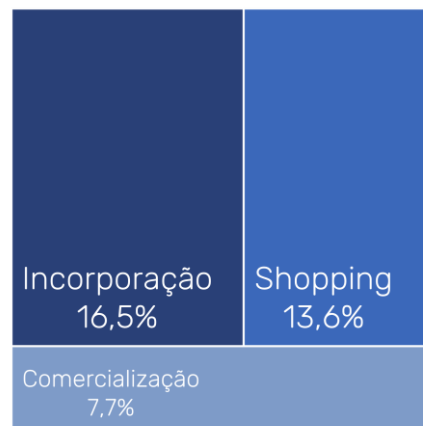


Composição da Carteira

FIs (62%)



Ações (38%)



Composição do Resultado Caixa

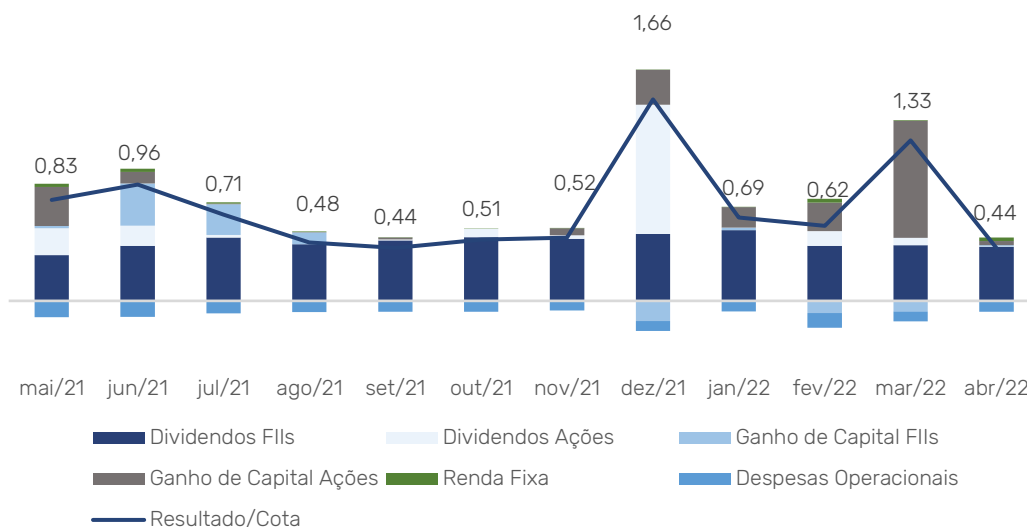
Valores em Reais* (R\$)	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	164.303	491.496	176.997	174.485	157.825	136.355	1.301.461	2.313.266	3.167.067
FII's	155.889	167.433	176.997	137.653	139.136	135.768	912.877	1.777.290	2.520.191
Ações	8.414	324.063	-	36.832	18.689	586	388.584	535.977	646.877
Ganho de Capital	17.520	37.019	58.081	41.518	267.177	13.282	434.598	784.994	3.076.294
FII's	-	(50.240)	6.264	(30.163)	(26.517)	2.992	(97.664)	118.051	1.397.172
Ações	17.520	87.259	51.817	71.681	293.694	10.291	532.262	666.942	1.679.121
Renda Fixa	466	510	507	9.202	1.364	9.501	21.548	42.241	104.825
Total de Receitas	182.289	529.025	235.585	225.205	426.366	159.138	1.757.607	3.140.501	6.348.186
Total de Despesas	(24.303)	(24.746)	(26.552)	(36.817)	(24.273)	(26.812)	(163.503)	(354.687)	(1.112.635)
Taxa de Administração	(3.900)	(3.739)	(4.319)	(3.970)	(3.621)	(1.990)	(21.540)	(49.067)	(78.915)
Taxa de Gestão/Custódia	(16.052)	(15.388)	(17.779)	(16.341)	(14.905)	(18.738)	(99.202)	(212.504)	(290.076)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(4.352)	(5.620)	(4.454)	(16.506)	(5.746)	(6.084)	(42.761)	(93.115)	(436.734)
Resultado Caixa	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	1.594.104	2.785.814	5.235.551
Rendimento Distribuído	157.650	321.363	297.110	251.634	436.569	133.396	1.597.722	2.831.636	5.233.743
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	-	-	-
Distribuído/Cota	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	5,27	9,34	38,72

*Resultado não auditado.

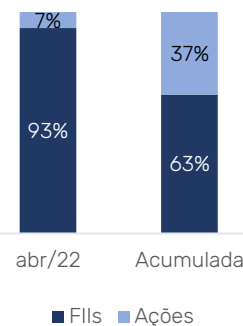
Resultado por Cota

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Resultado Caixa (R\$)	252.579	291.562	215.729	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326
Resultado/Cota ¹	0,83	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44

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



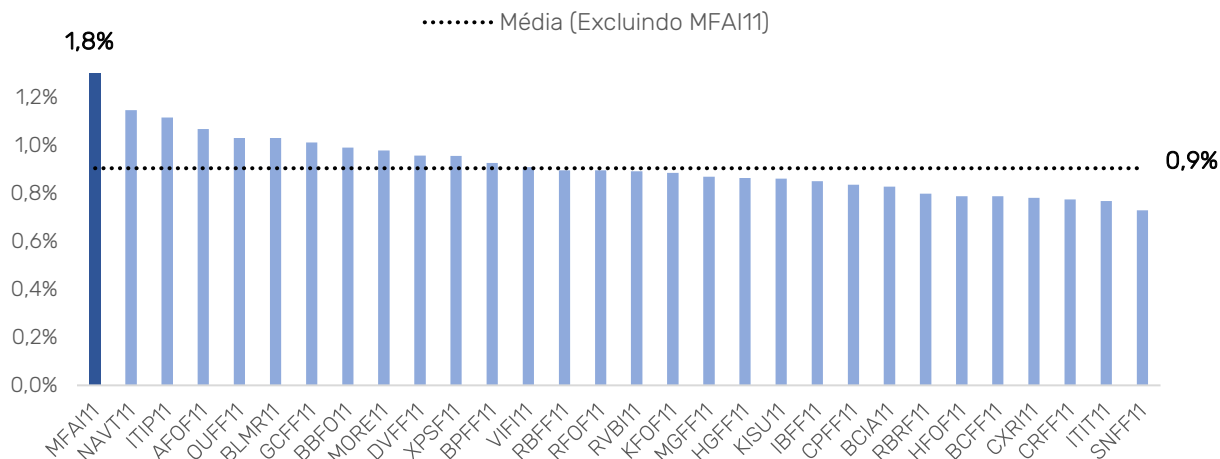
Receita Gerada



Dividend Yield FOFs

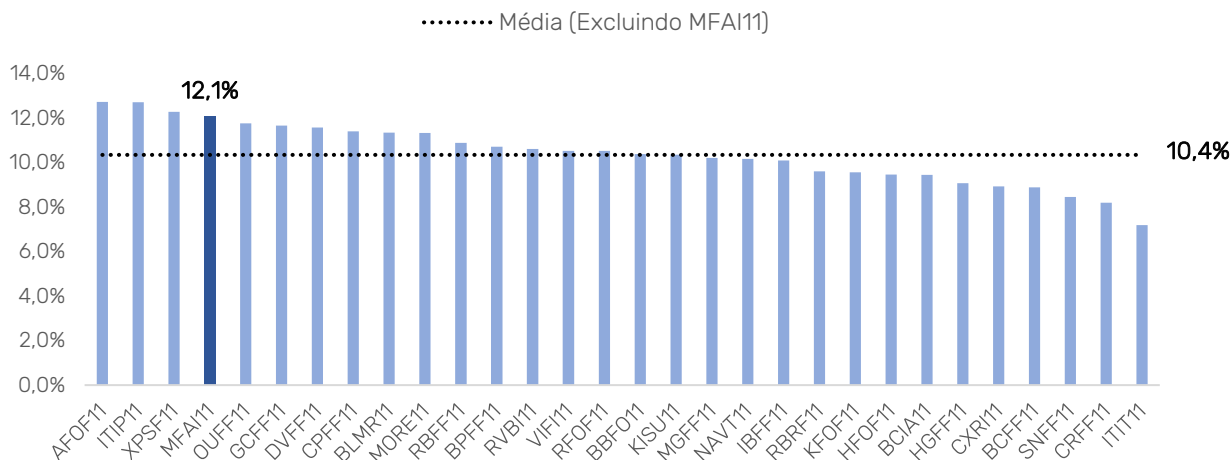
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de março, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - mar/22



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

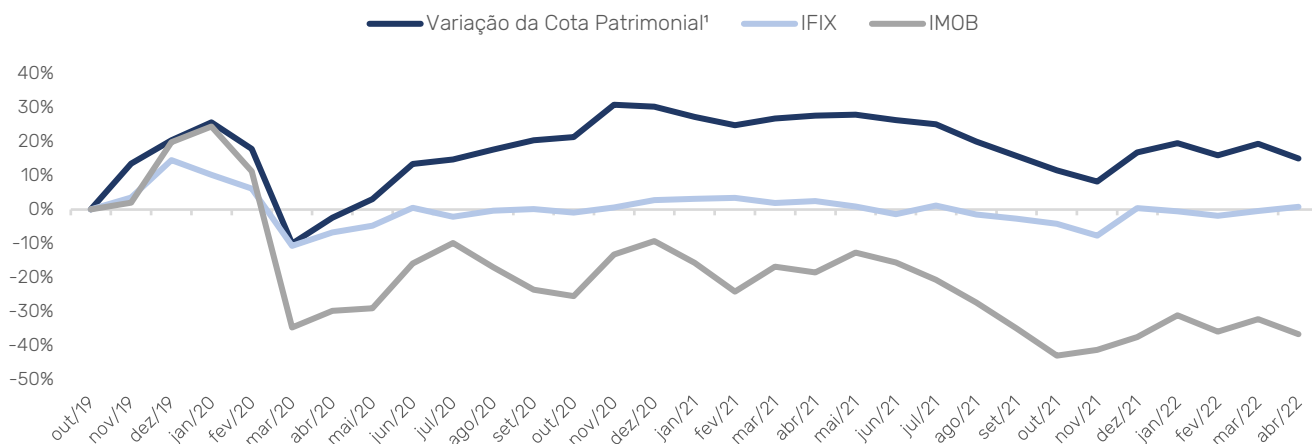
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em abril, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 3,69%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

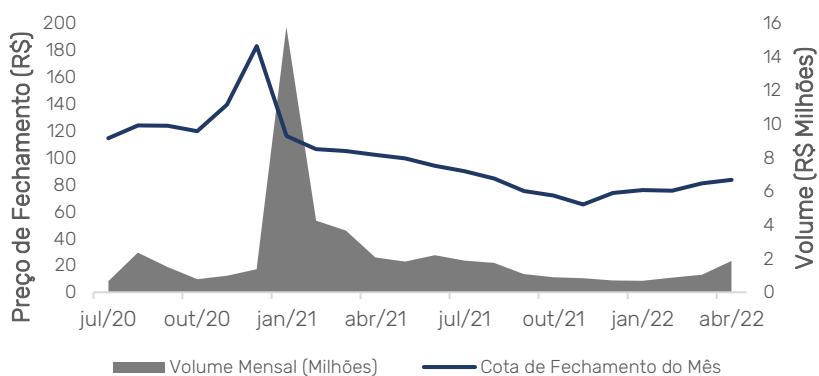
Retorno Total	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	95,00	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,89	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	3,69	9,34	38,72
Retorno MFAI ¹	0,23%	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,55%	-9,91%	14,96%
IFIX	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,29%	-1,68%	0,76%
IMOB	7,14%	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	1,31%	-22,37%	-36,72%

Retorno Acumulado



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

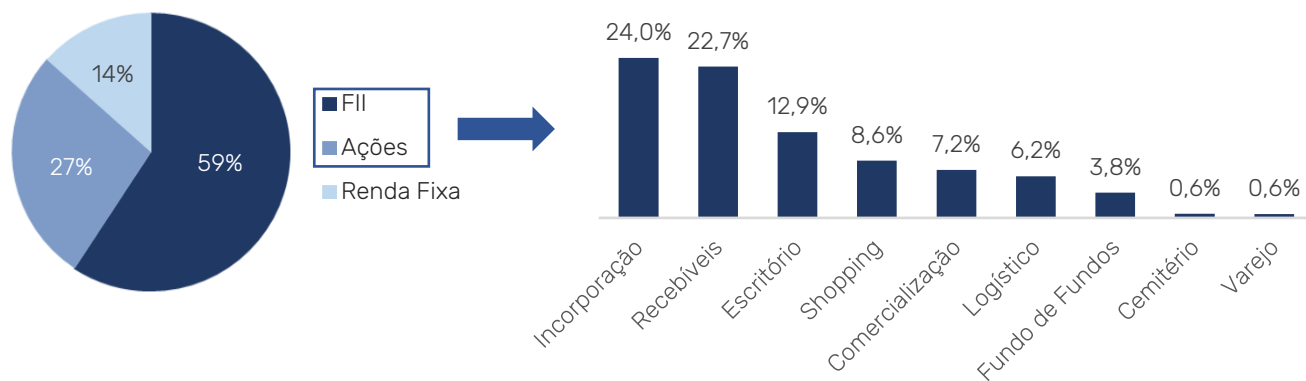
Negociação e Liquidez



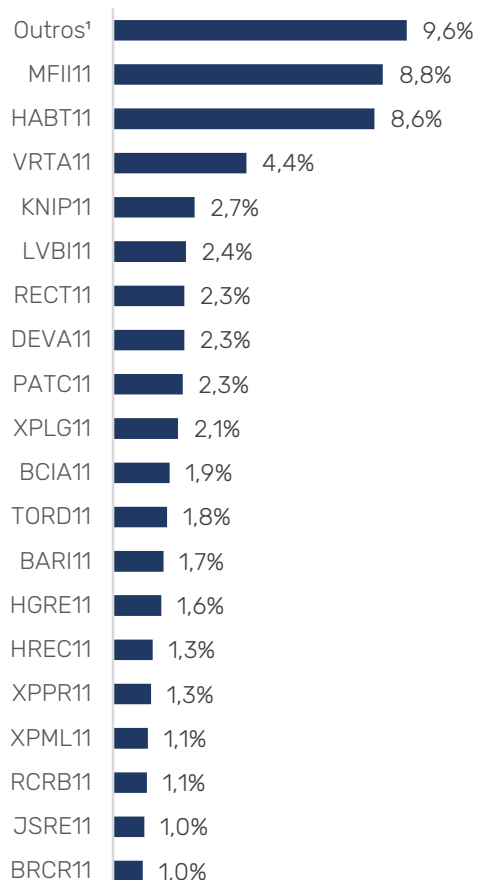
Negociação MFAI11	Abr/22
Volume Total (R\$)	1.857.273
Volume Médio Diário (R\$)	97.751
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

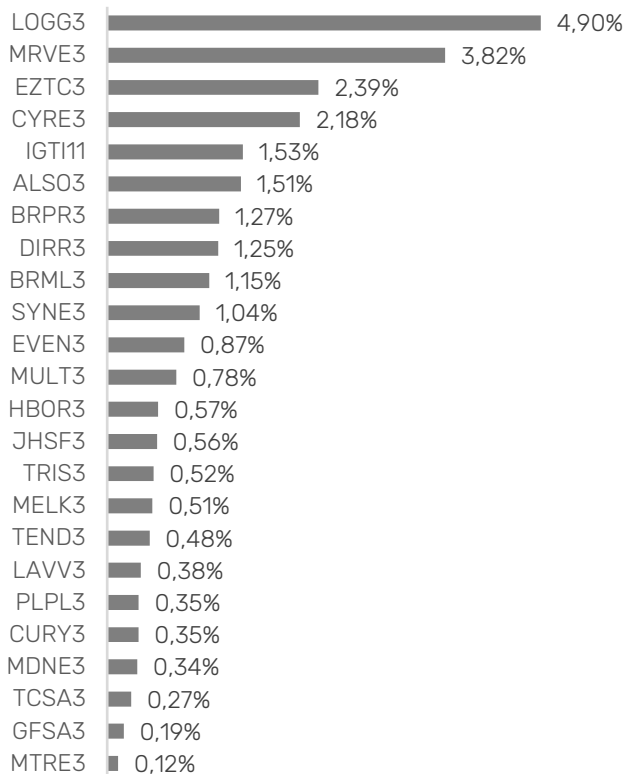
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



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