



Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Maio 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
307.380	3.826	23.120.336,18
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
72,50	75,22	12,43%
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\$ 0,56		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em maio, o IPCA desacelerou para 0,47% (4,78% no ano) e a taxa Selic passou de 11,75% para 12,75%, com expectativas de uma elevação de 50 bps na próxima reunião do Copom, a ser realizada em junho. Além disso, a taxa básica de juros dos EUA sofreu um aumento de 0,5% em maio, em linha com o esperado pelo mercado, com uma sinalização do Fed de mais um aumento de mesma magnitude para a reunião de junho, entretanto, caso a inflação dos EUA atinja um valor acima do esperado, o aumento a ser realizado pelo Fed pode ser superior a 0,5%, o que pode contribuir para a desvalorização dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (3,22%) e do IFIX (0,26%) e uma desvalorização do IMOB (-4,47%).

Analisando os fundos imobiliários, destacamos os **segmentos de shopping e de lajes corporativas**, que ainda apresentam um desconto expressivo em relação ao valor patrimonial e um **aumento gradativo das projeções de dividendos** a serem distribuídos nos próximos meses. Em relação às empresas do segmento imobiliário, a **BR Properties** anunciou a venda de R\$ 5,9 bilhões em ativos para a Brookfield, o que pode reduzir as despesas financeiras da companhia e incrementar os próximos dividendos a serem pagos aos acionistas. Outro destaque do mês foi a **MRV**, que planeja **acelerar o crescimento da Resia** (antiga AHS) e investir cerca de R\$ 6 bilhões em um prazo de até seis anos. Vale ressaltar que **o nível atual de preço por lucro (P/L)** das ações detidas pelo Fundo está **abaixo dos níveis normalmente observados** e não condiz com a evolução dos resultados operacionais dos últimos trimestres, assim, tais ações possuem um **potencial de valorização expressivo no médio prazo**.

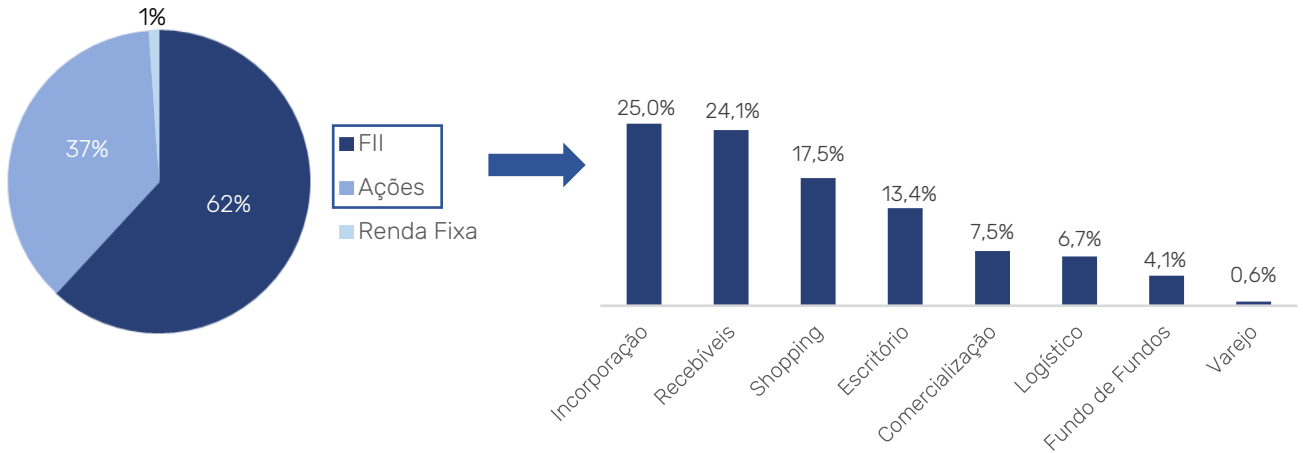
Estratégias de Investimento

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

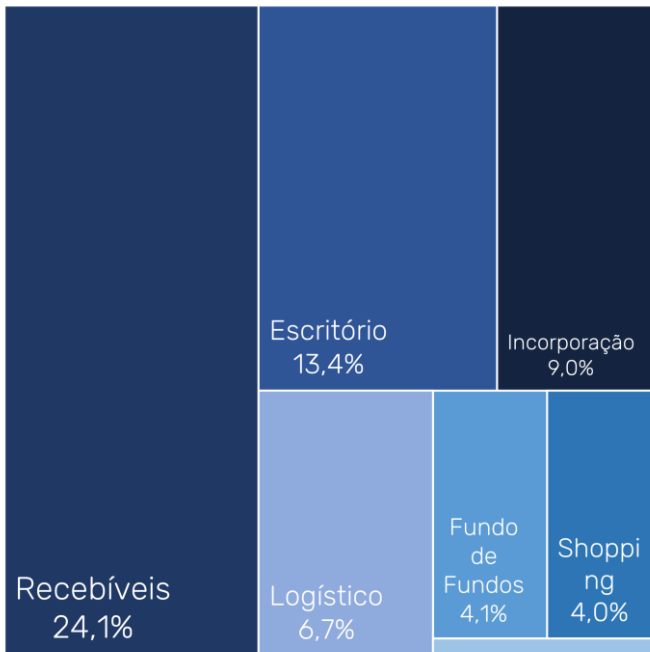
Em maio, aumentamos nossa posição nos segmentos de shopping e de comercialização.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

FIs (62%)



Ações (37%)



Composição do Resultado Caixa

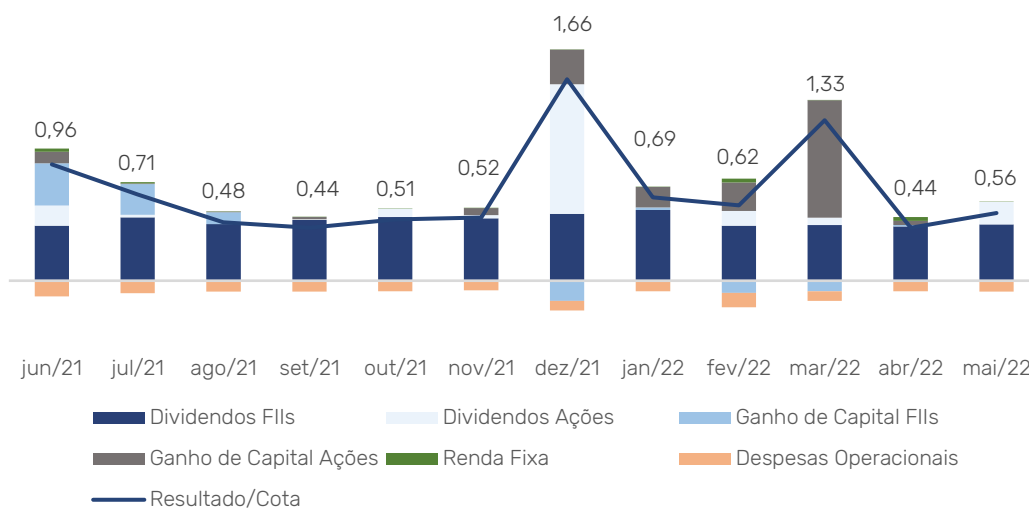
Valores em Reais* (R\$)	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	491.496	176.997	174.485	157.825	136.355	198.339	1.335.497	2.329.440	3.365.406
FII's	167.433	176.997	137.653	139.136	135.768	141.950	898.938	1.804.357	2.662.141
Ações	324.063	-	36.832	18.689	586	56.389	436.558	525.083	703.265
Ganho de Capital	37.019	58.081	41.518	267.177	13.282	-	417.078	681.513	3.076.294
FII's	(50.240)	6.264	(30.163)	(26.517)	2.992	-	(97.664)	112.416	1.397.172
Ações	87.259	51.817	71.681	293.694	10.291	-	514.742	569.096	1.679.121
Renda Fixa	510	507	9.202	1.364	9.501	98	21.180	34.814	104.923
Total de Receitas	529.025	235.585	225.205	426.366	159.138	198.437	1.773.755	3.045.767	6.546.623
Total de Despesas	(24.746)	(26.552)	(36.817)	(24.273)	(26.812)	(27.685)	(166.885)	(341.779)	(1.140.320)
Taxa de Administração	(3.739)	(4.319)	(3.970)	(3.621)	(1.990)	(1.464)	(19.104)	(46.018)	(80.378)
Taxa de Gestão/Custódia	(15.388)	(17.779)	(16.341)	(14.905)	(18.738)	(16.530)	(99.681)	(210.459)	(306.607)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(5.620)	(4.454)	(16.506)	(5.746)	(6.084)	(9.690)	(48.100)	(85.302)	(446.425)
Resultado Caixa	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	1.606.870	2.703.988	5.406.303
Rendimento Distribuído	321.363	297.110	251.634	436.569	133.396	170.911	1.610.982	2.732.723	5.404.653
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	303.173	307.380	-	-	-
Distribuído/Cota	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	5,31	9,01	39,28

*Resultado não auditado.

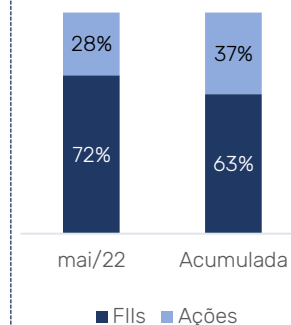
Resultado por Cota

	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Resultado Caixa (R\$)	291.562	215.729	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752
Resultado/Cota ¹	0,96	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56

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



Receita Gerada

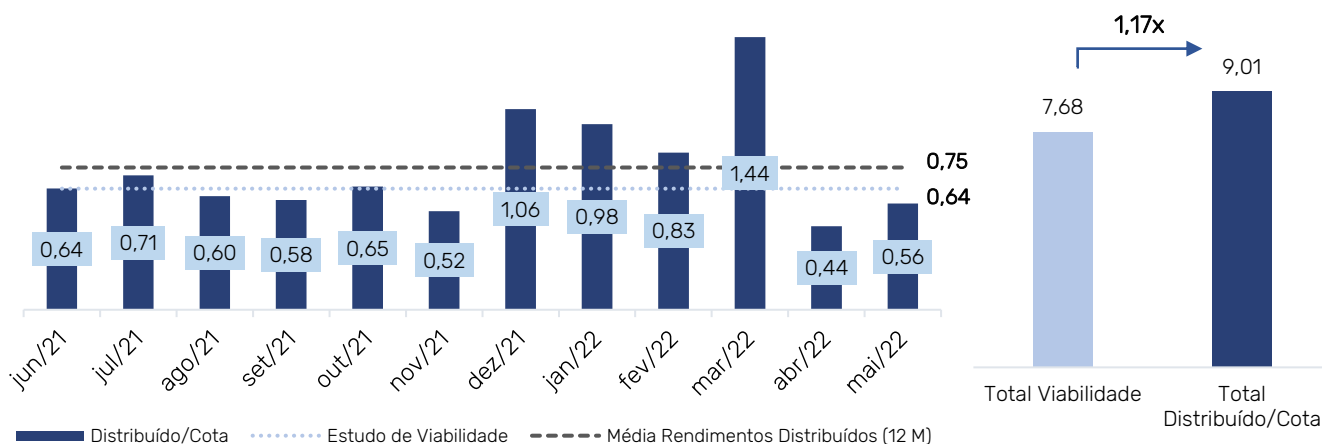


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Rendimento distribuído	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56

O rendimento por cota no mês de maio foi de **R\$ 0,56** (64% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$72,50) foi de **12,43%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de junho** de 2022.

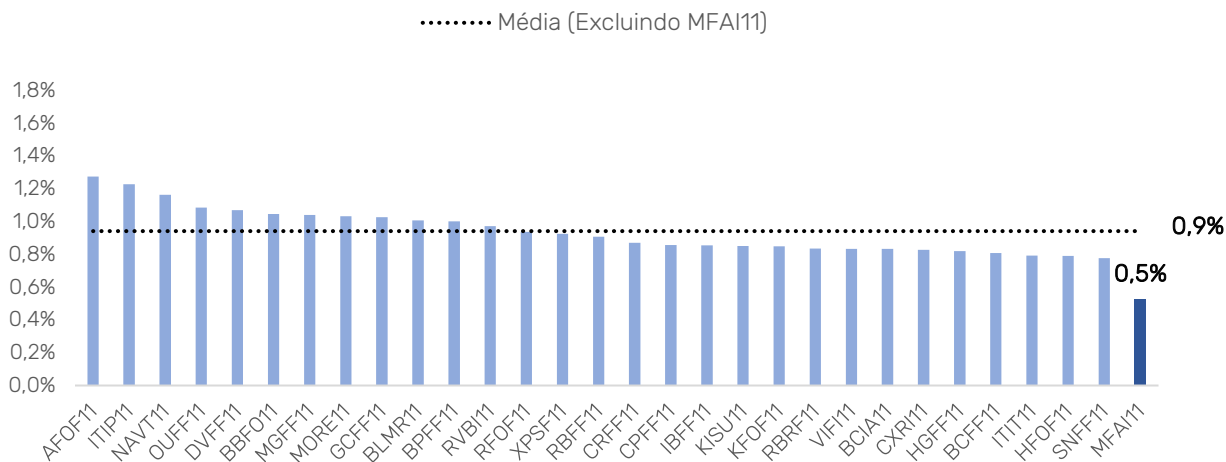
Ao final de abril, o Fundo possuía **R\$ 0,01 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



Dividend Yield FOFs

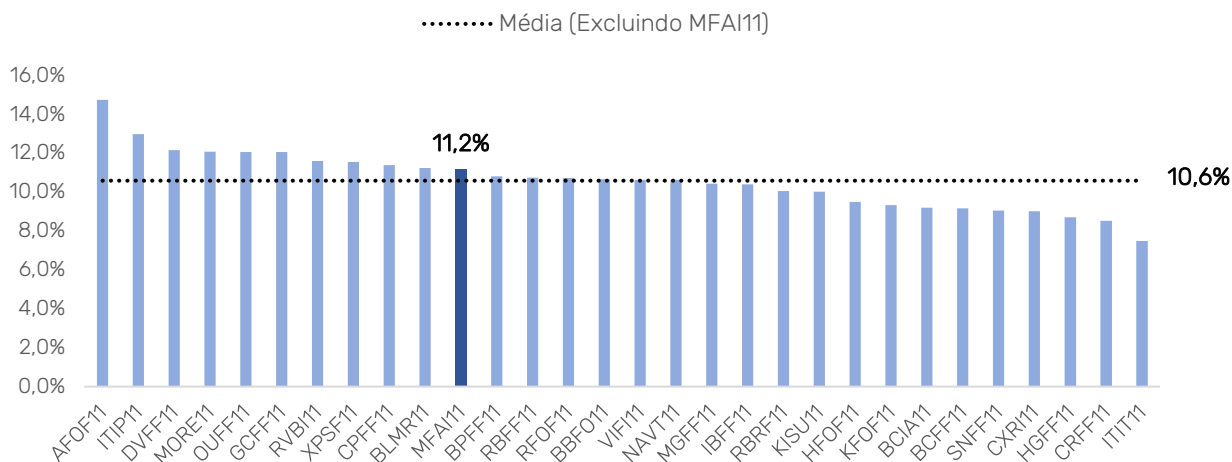
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de abril, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - abr/22



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

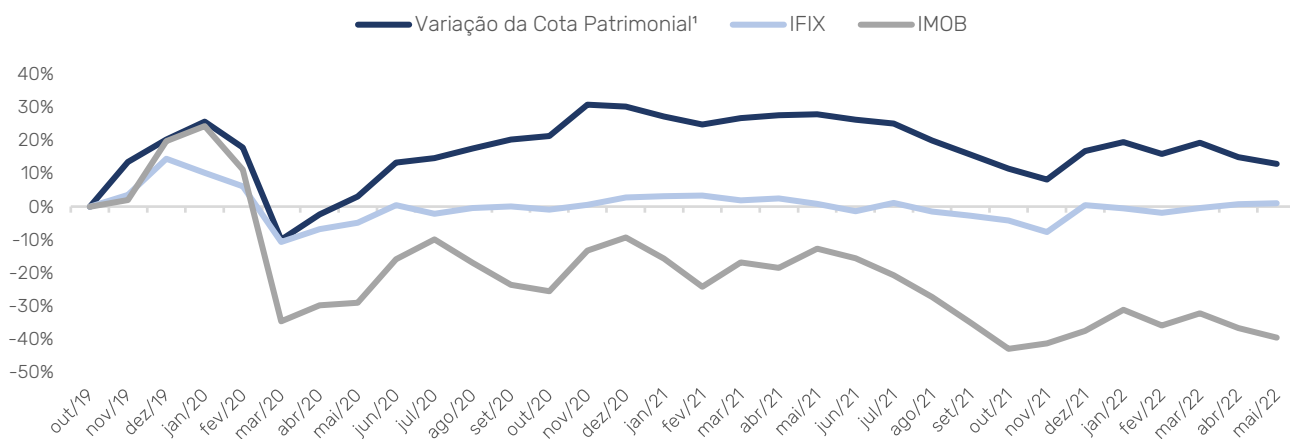
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em maio, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 1,78%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

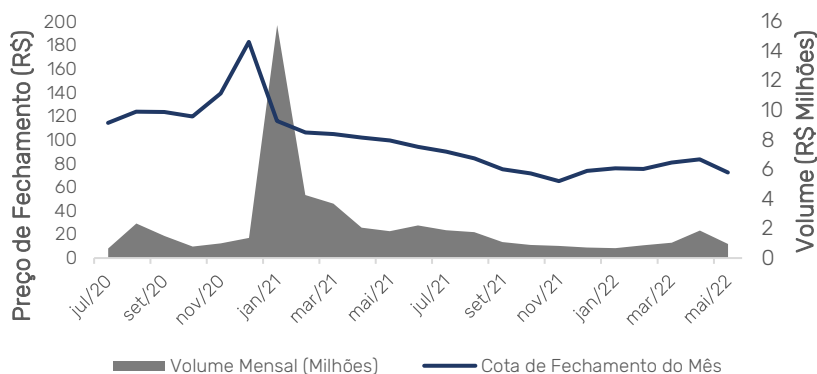
Retorno Total	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	93,17	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,64	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	4,25	9,01	39,28
Retorno MFAI ¹	-1,25%	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-3,30%	-11,71%	12,92%
IFIX	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	0,56%	0,14%	1,02%
IMOB	-3,35%	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-3,21%	-30,78%	-39,55%

Retorno Acumulado



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

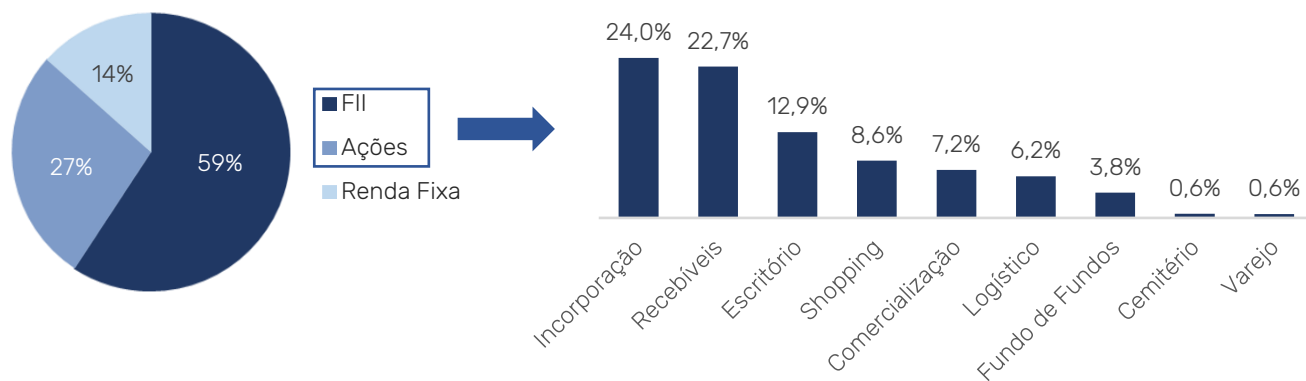
Negociação e Liquidez



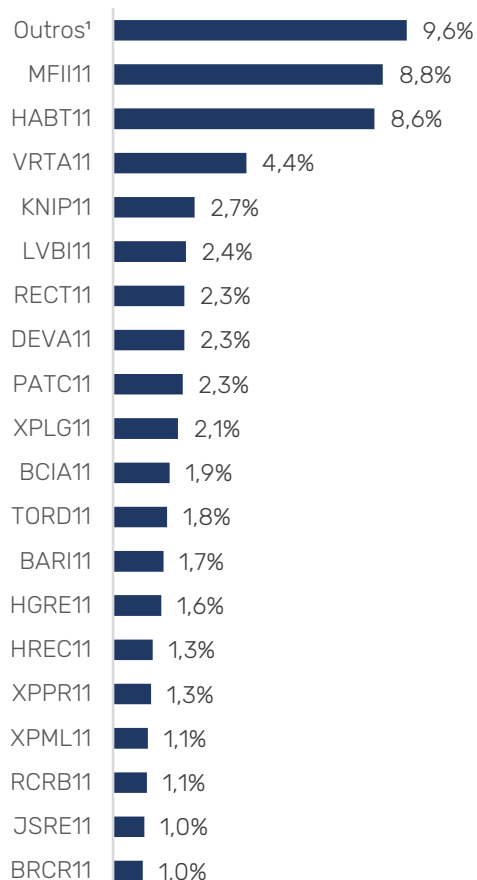
Negociação MFAI11	Mai/22
Volume Total (R\$)	954.604
Volume Médio Diário (R\$)	43.391
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

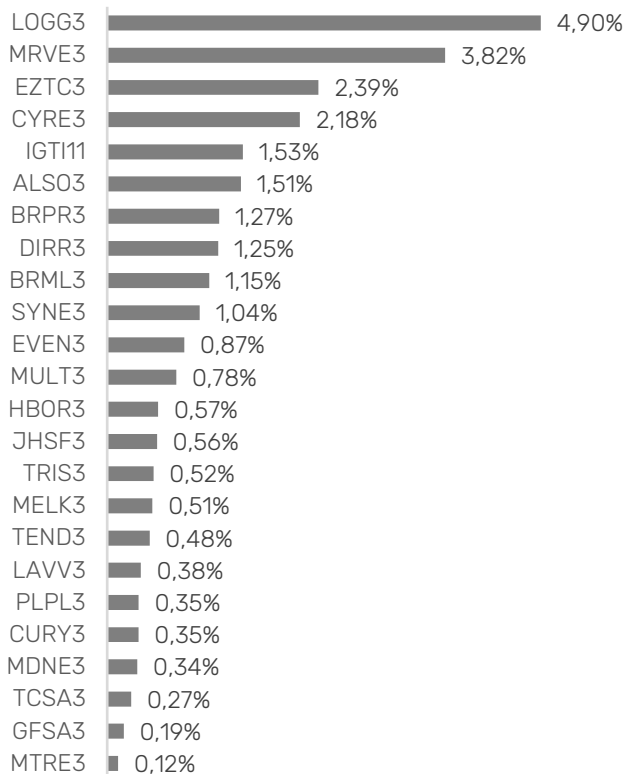
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

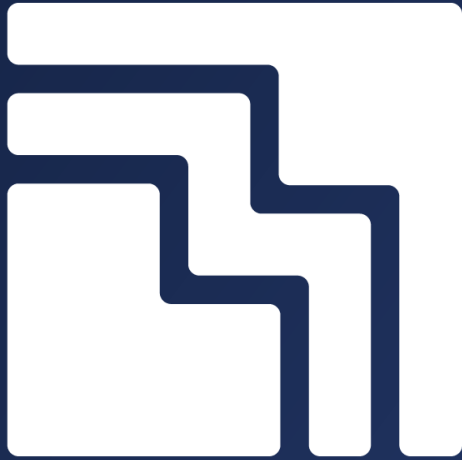
IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

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