



Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAI11

**Relatório Mensal**  
Julho 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
309.267	3.723	22.677.027,07
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
61,14	73,33	14,05%
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
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,51</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Blog Mérito  
Investimentos

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Em julho, o IPCA apresentou deflação de 0,68%, influenciado, principalmente, pela redução no preço dos combustíveis, além disso, a taxa de juros dos Estados Unidos apresentou um avanço de 0,75%, com a sinalização do Federal Reserve de que os próximos ajustes serão de menor magnitude devido à desaceleração da alta dos preços e da atividade econômica, o que contribuiu para a valorização dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (4,69%), do IFIX (0,66%) e do IMOB (8,73%).

Analisando os fundos imobiliários, os segmentos de shopping e de fundo de fundos apresentaram as maiores valorizações do mês, enquanto que o setor de escritórios apresentou a maior desvalorização. Em relação às empresas do segmento imobiliário, destacamos os resultados do segundo trimestre da **Cury**, que segue com VSO trimestral acima de 40% e apresentou recorde de lançamentos e de vendas no trimestre, e os resultados da **Multiplan**, com uma receita líquida e NOI superiores aos valores do 2T19 (período pré-pandemia), além da evolução das receitas de aluguel e das vendas nas mesmas lojas. Vale ressaltar que tais empresas apresentam resultados positivos recorrentes, o que contribui para a tese de valorização de seus preços no médio prazo.

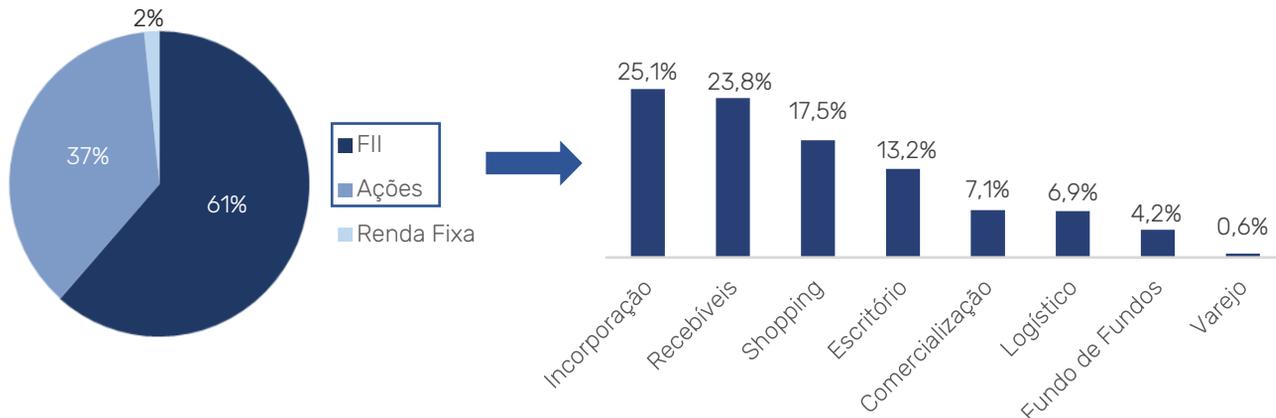
### Estratégias de Investimento

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

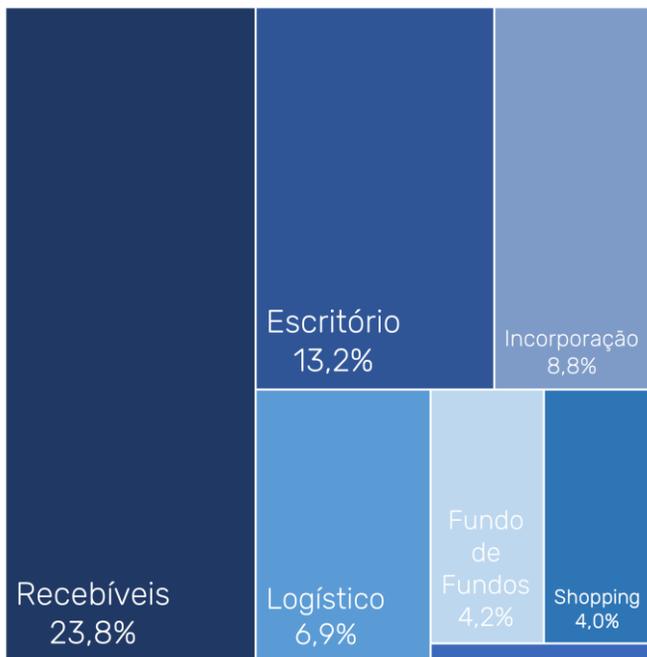
Em julho, a carteira do Fundo não apresentou alterações significativas.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



## Composição da Carteira

### FIs (61%)



### Ações (37%)



## Composição do Resultado Caixa

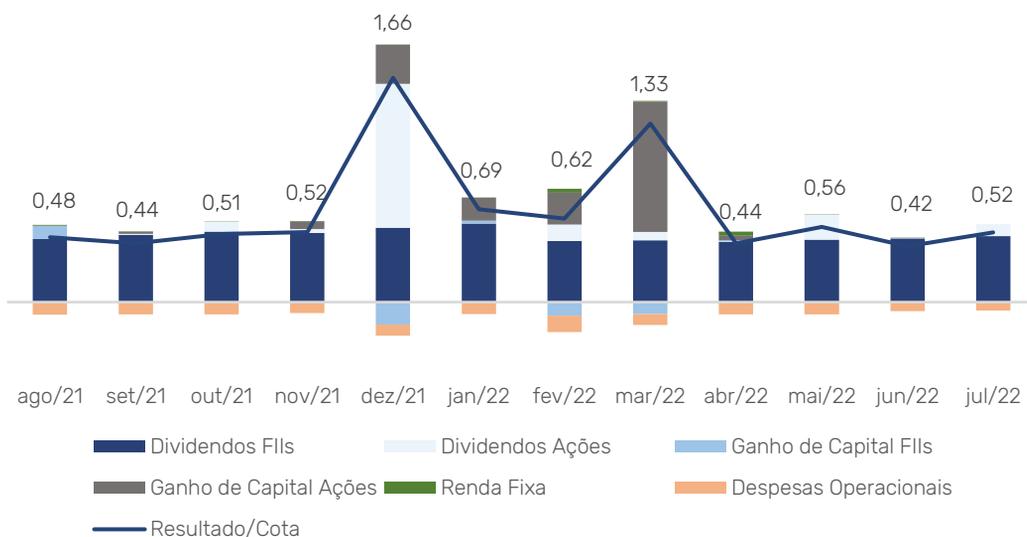
Valores em Reais* (R\$)	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>174.485</b>	<b>157.825</b>	<b>136.355</b>	<b>198.339</b>	<b>147.745</b>	<b>178.897</b>	<b>993.646</b>	<b>2.302.325</b>	<b>3.692.048</b>
FII's	137.653	139.136	135.768	141.950	145.780	151.948	852.235	1.805.651	2.959.868
Ações	36.832	18.689	586	56.389	1.965	26.949	141.411	496.673	732.180
<b>Ganho de Capital</b>	<b>41.518</b>	<b>267.177</b>	<b>13.282</b>	-	-	-	<b>321.978</b>	<b>468.777</b>	<b>3.076.294</b>
FII's	(30.163)	(26.517)	2.992	-	-	-	(53.688)	(70.039)	1.397.172
Ações	71.681	293.694	10.291	-	-	-	375.666	538.817	1.679.121
<b>Renda Fixa</b>	<b>9.202</b>	<b>1.364</b>	<b>9.501</b>	<b>98</b>	<b>481</b>	-	<b>20.645</b>	<b>23.568</b>	<b>105.404</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>225.205</b>	<b>426.366</b>	<b>159.138</b>	<b>198.437</b>	<b>148.226</b>	<b>178.897</b>	<b>1.336.268</b>	<b>2.794.670</b>	<b>6.873.746</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(36.817)</b>	<b>(24.273)</b>	<b>(26.812)</b>	<b>(27.685)</b>	<b>(20.488)</b>	<b>(18.888)</b>	<b>(154.963)</b>	<b>(310.227)</b>	<b>(1.179.696)</b>
Taxa de Administração	(3.970)	(3.621)	(1.990)	(1.464)	(1.866)	(1.591)	(14.503)	(40.063)	(83.836)
Taxa de Gestão/Custódia	(16.341)	(14.905)	(18.738)	(16.530)	(18.216)	(17.066)	(101.797)	(207.000)	(341.889)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(16.506)	(5.746)	(6.084)	(9.690)	(406)	(231)	(38.663)	(63.164)	(447.062)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>188.388</b>	<b>402.093</b>	<b>132.326</b>	<b>170.752</b>	<b>127.738</b>	<b>160.009</b>	<b>1.181.306</b>	<b>2.484.443</b>	<b>5.694.050</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>251.634</b>	<b>436.569</b>	<b>133.396</b>	<b>170.911</b>	<b>129.251</b>	<b>157.726</b>	<b>1.279.486</b>	<b>2.610.416</b>	<b>5.691.630</b>
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	307.380	309.267	309.267	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,83</b>	<b>1,44</b>	<b>0,44</b>	<b>0,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,51</b>	<b>4,20</b>	<b>8,59</b>	<b>40,21</b>

\*Resultado não auditado.

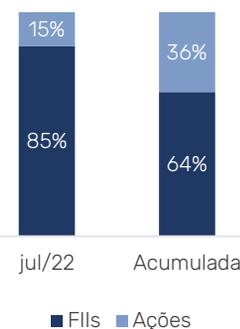
## Resultado por Cota

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Resultado Caixa (R\$)	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52

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



### Receita Gerada

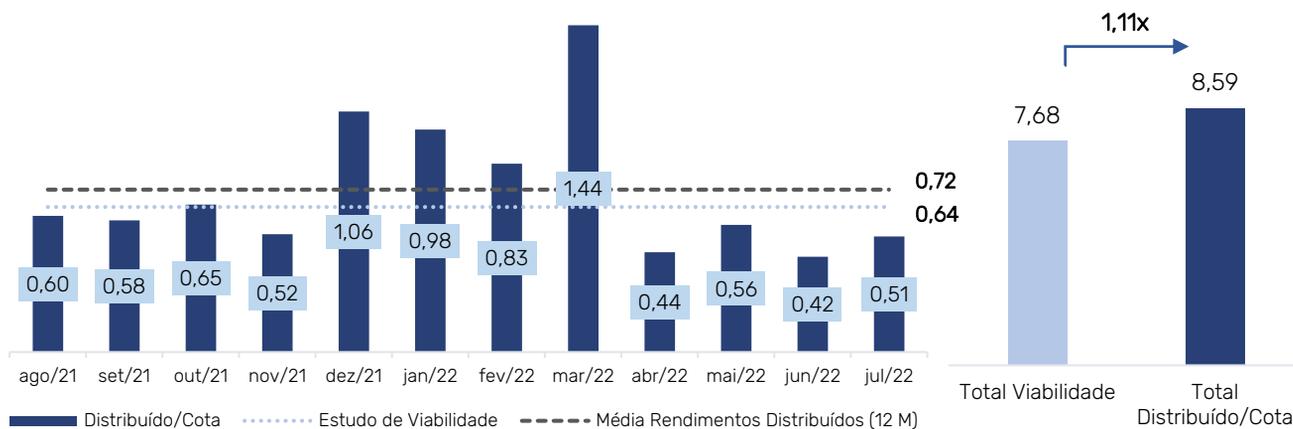


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Rendimento distribuído	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51

O rendimento por cota no mês de julho foi de **R\$ 0,51** (58% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 61,14) foi de **14,05%**. A distribuição dos dividendos será no dia **12 de agosto** de 2022.

O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:

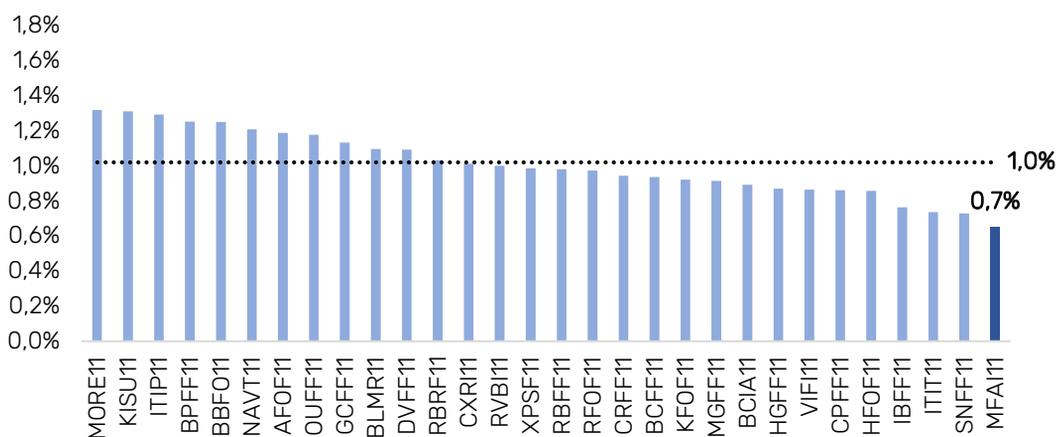


## Dividend Yield FOFs

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

### DY Mensal - jun/22

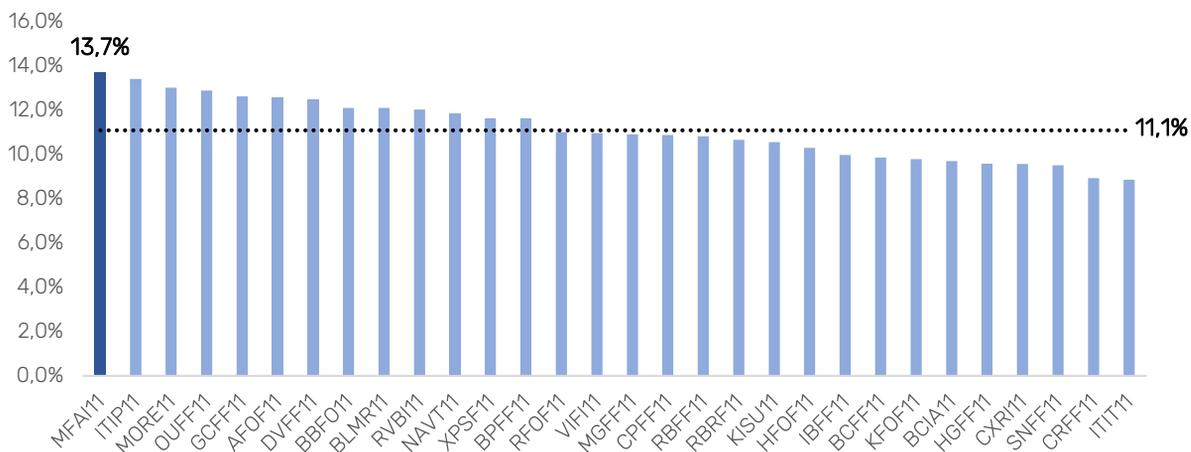
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

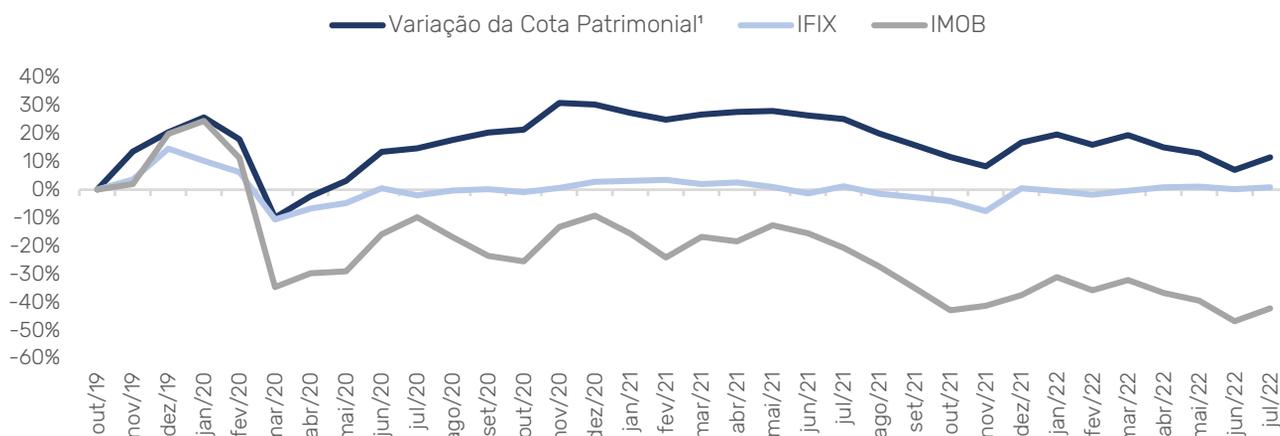
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em julho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 4,18%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

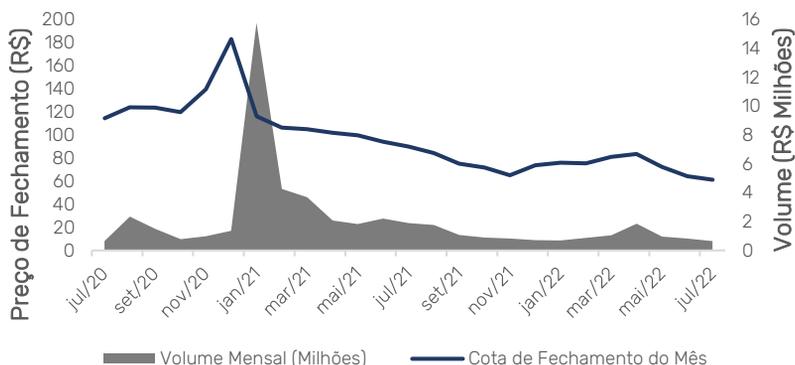
Retorno Total	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	5,18	8,59	40,21
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	-4,52%	-10,87%	11,50%
IFIX	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	0,33%	-0,35%	0,79%
IMOB	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	-7,53%	-27,18%	-42,24%

### Retorno Acumulado



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

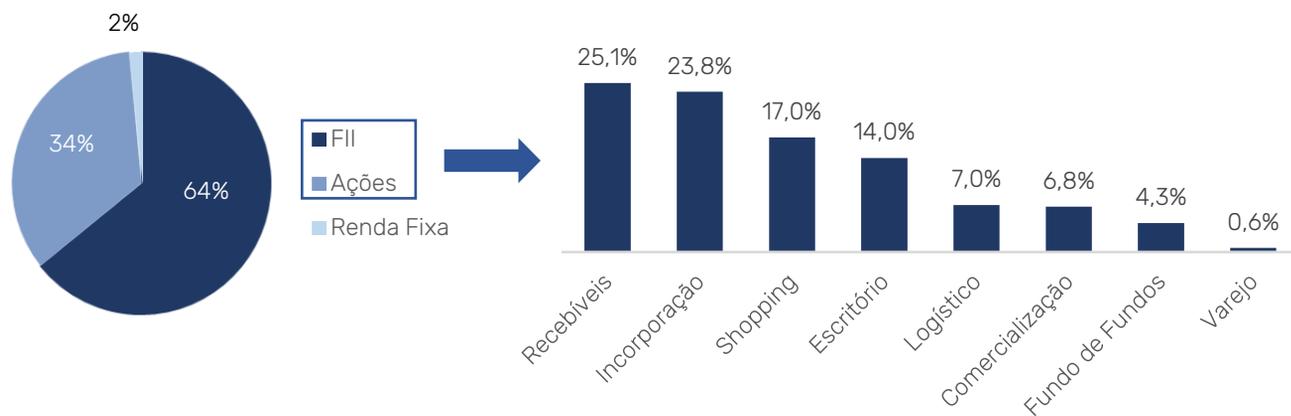
## Negociação e Liquidez



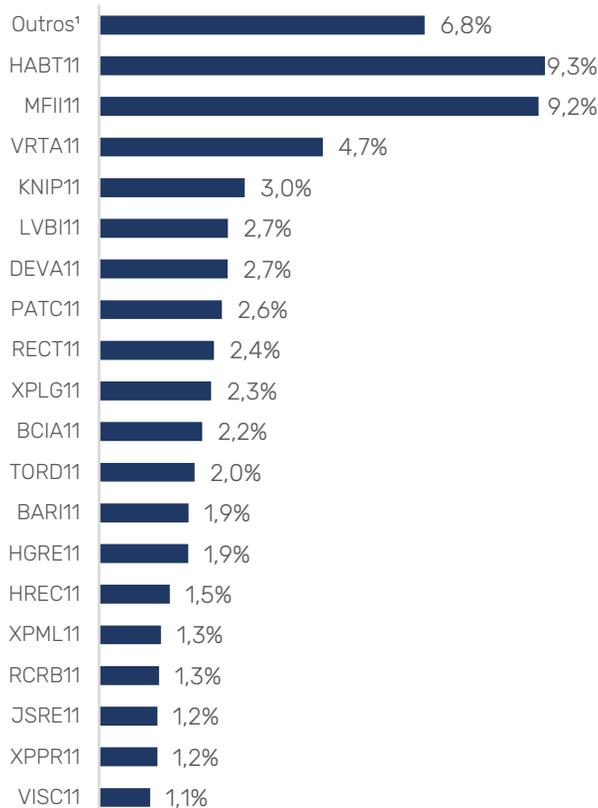
Negociação MFAI11	Jul/22
Volume Total (R\$)	642.775
Volume Médio Diário (R\$)	30.608
Participação em Pregões	100%

## Anexo I - Carteira Trimestral

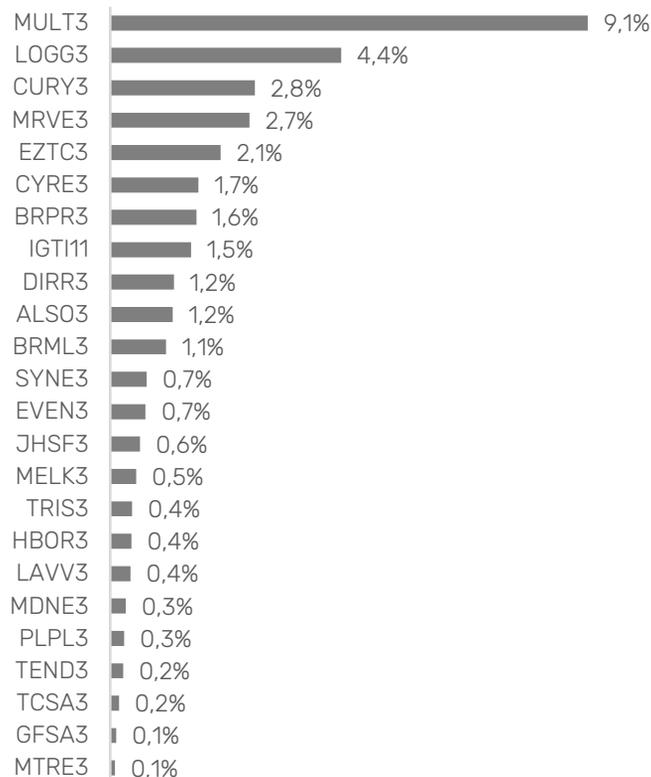
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FIIs



### 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.

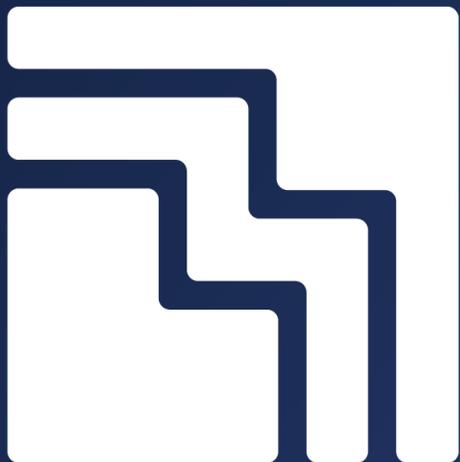
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**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.



Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Mérito, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer Produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir.



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)