

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Agosto 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	3.672	24.142.001,76
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
65,49	78,06	13,22%
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\$ 0,67		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Agosto foi marcado pelo arrefecimento da inflação nos EUA e pela melhora na percepção de risco do Brasil, com a expectativa da estabilização da taxa Selic e da inflação. Tais fatores contribuíram para o aumento do fluxo de capital estrangeiro na B3, sendo o maior volume desde o mês de abril, e para a valorização dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (6,16%), do IFIX (5,76%) e do IMOB (7,01%).

Analisando os fundos imobiliários, agosto foi o mês de maior valorização do IFIX em 2022, com destaque positivo para as performances dos segmentos de lajes corporativas e de shopping, apesar disso, os fundos de escritórios seguem com o maior deságio em relação ao valor patrimonial e possuem um potencial de valorização no longo prazo. O destaque negativo do mês foram os FIIs do segmento de recebíveis, mais impactados pela deflação do mês de julho (-0,68%), os quais devem seguir pressionados pela deflação e podem apresentar oportunidades de investimento para a aquisição de ativos descontados nos próximos meses. Em relação às ações do segmento imobiliário, ressaltamos a grande valorização das incorporadoras impulsionadas, principalmente, pelas mudanças no Casa Verde e Amarela, o que deve acarretar um aumento do volume de vendas e um melhor resultado operacional.

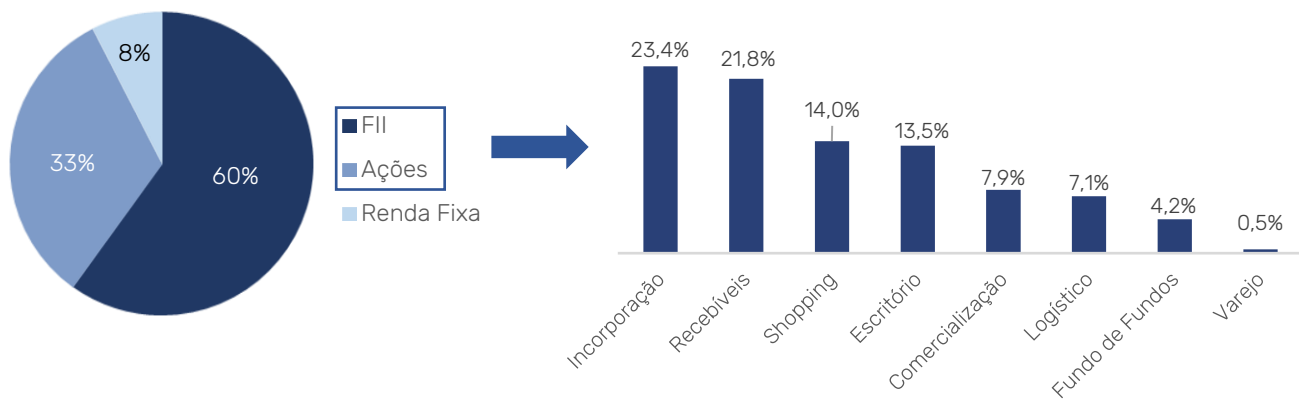
Estratégias de Investimento

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

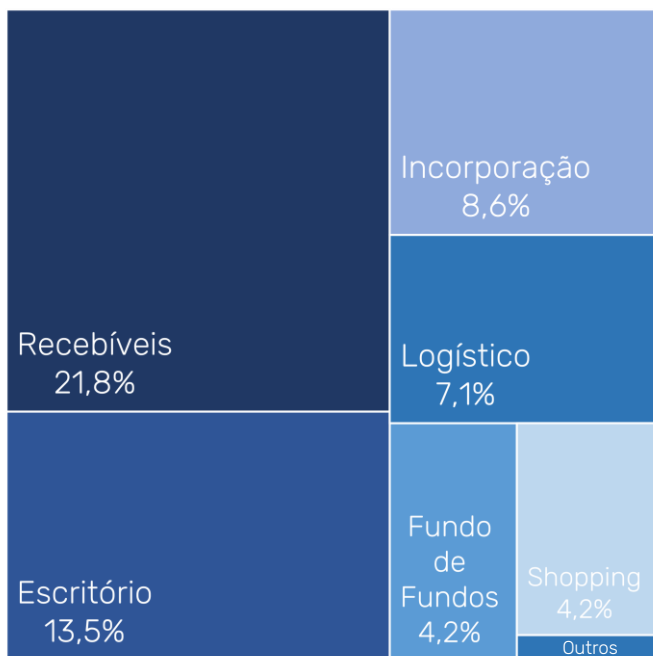
Em agosto, realizamos vendas com ganho de capital de ações dos segmentos de incorporação e de shopping.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

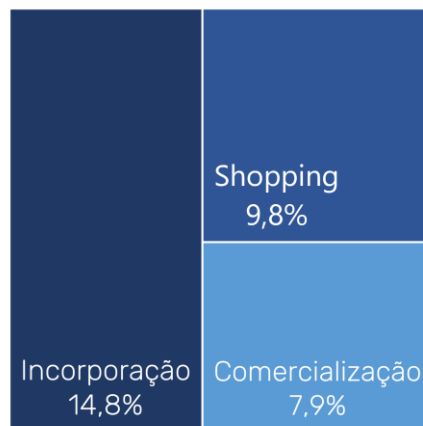


Composição da Carteira

FIs (60%)



Ações (33%)



Composição do Resultado Caixa

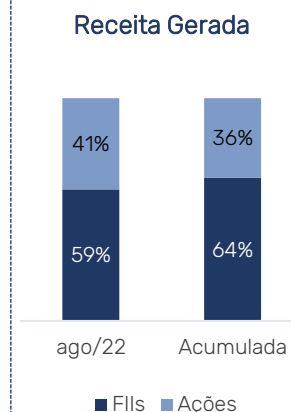
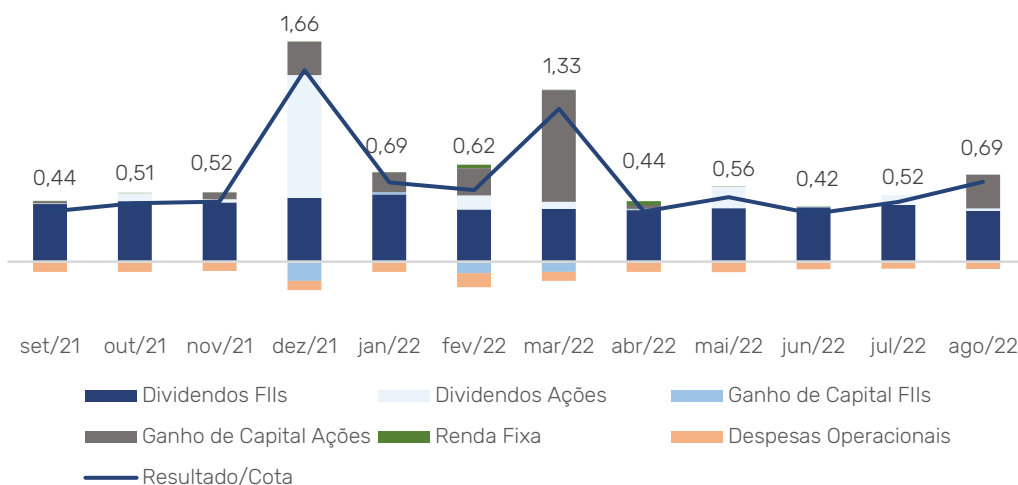
Valores em Reais* (R\$)	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	157.825	136.355	198.339	147.745	178.897	141.863	961.023	2.302.209	3.833.911
FII's	139.136	135.768	141.950	145.780	151.948	136.824	851.406	1.800.498	3.096.692
Ações	18.689	586	56.389	1.965	26.949	5.038	109.617	501.712	737.219
Ganho de Capital	267.177	13.282	-	-	-	92.357	372.816	530.402	3.168.650
FII's	(26.517)	2.992	-	-	-	1.467	(22.058)	(98.129)	1.398.639
Ações	293.694	10.291	-	-	-	90.890	394.874	628.531	1.770.011
Renda Fixa	1.364	9.501	98	481	-	-	11.443	22.518	105.404
Total de Receitas	426.366	159.138	198.437	148.226	178.897	234.219	1.345.282	2.855.129	7.107.965
Total de Despesas	(24.273)	(26.812)	(27.685)	(20.488)	(18.888)	(19.682)	(137.827)	(302.181)	(1.199.378)
Taxa de Administração	(3.621)	(1.990)	(1.464)	(1.866)	(1.591)	(1.574)	(12.107)	(36.834)	(85.410)
Taxa de Gestão/Custódia	(14.905)	(18.738)	(16.530)	(18.216)	(17.066)	(16.994)	(102.449)	(204.222)	(358.882)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(5.746)	(6.084)	(9.690)	(406)	(231)	(1.114)	(23.271)	(61.126)	(448.176)
Resultado Caixa	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	1.207.455	2.552.948	5.908.587
Rendimento Distribuído	436.569	133.396	170.911	129.251	157.726	207.209	1.235.062	2.635.721	5.898.839
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	307.380	309.267	309.267	309.267	-	-	-
Distribuído/Cota	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	4,04	8,66	40,88

*Resultado não auditado.

Resultado por Cota

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Resultado Caixa (R\$)	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537
Resultado/Cota ¹	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69

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

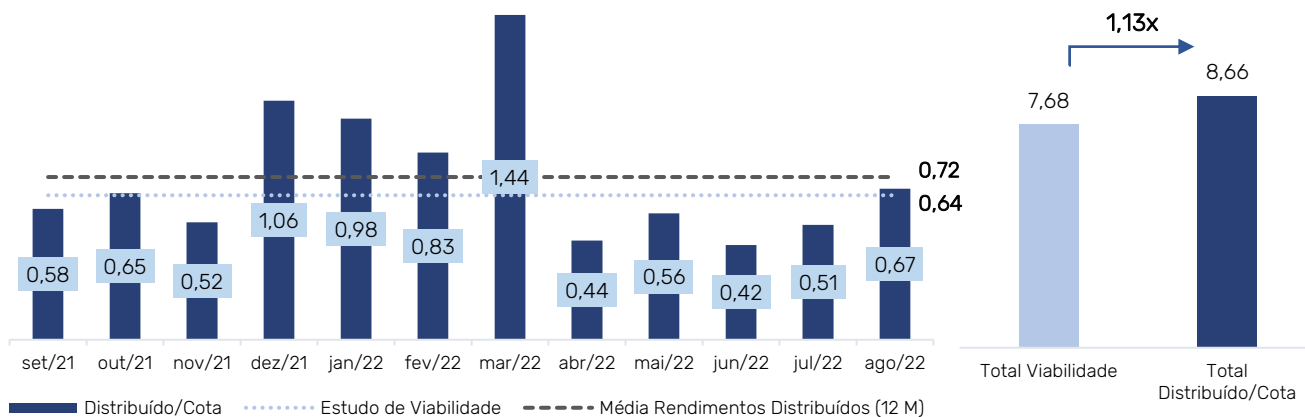


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Rendimento distribuído	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67

O rendimento por cota no mês de agosto foi de **R\$ 0,67** (68% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 65,49) foi de **13,22%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de setembro** de 2022.

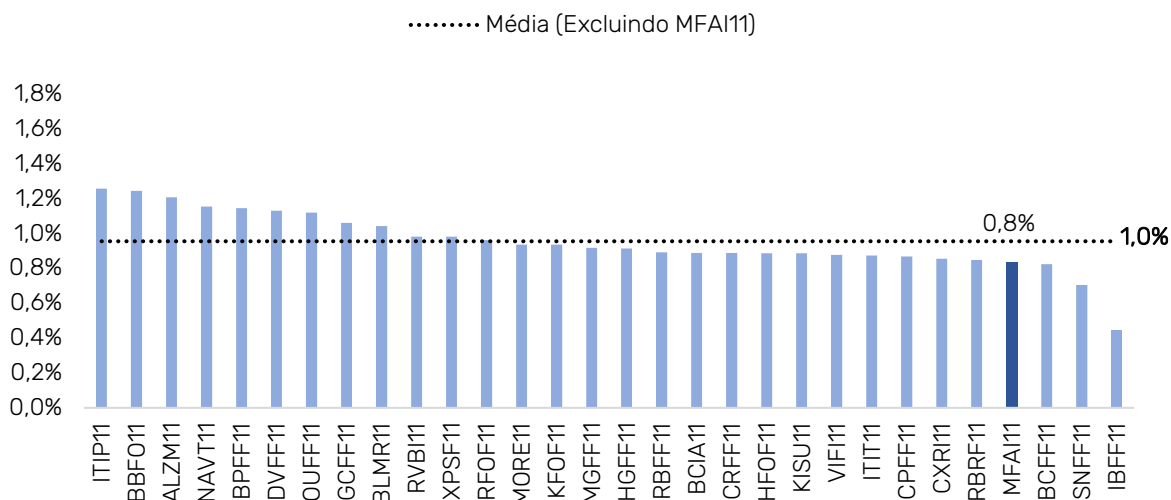
O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



Dividend Yield FOFs

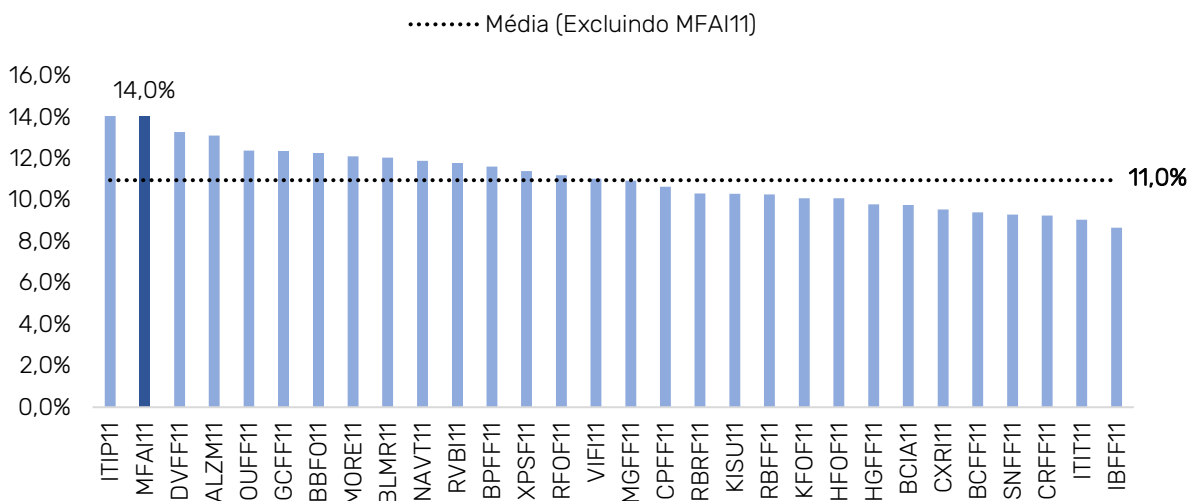
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de julho, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - jul/22



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

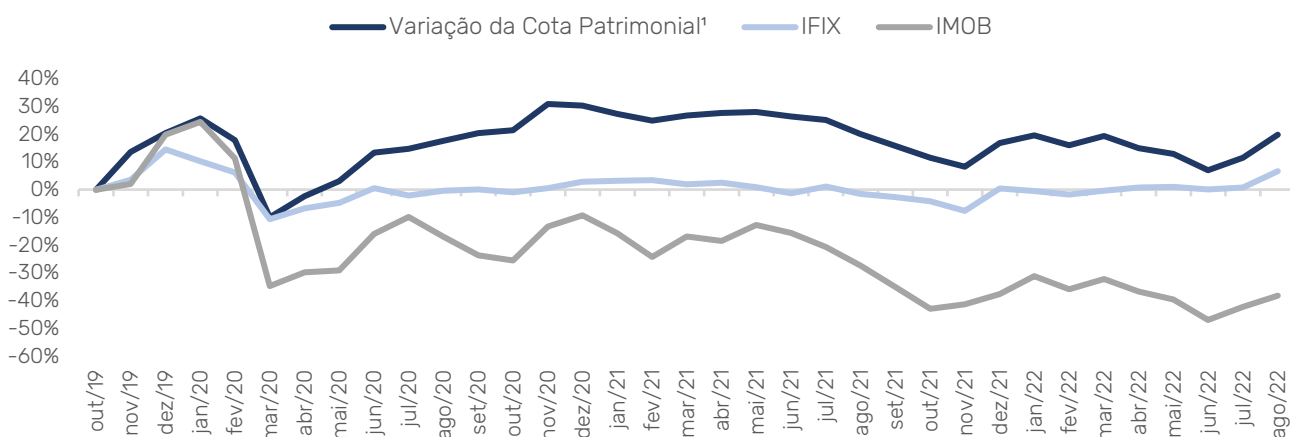
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em agosto, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 7,37%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

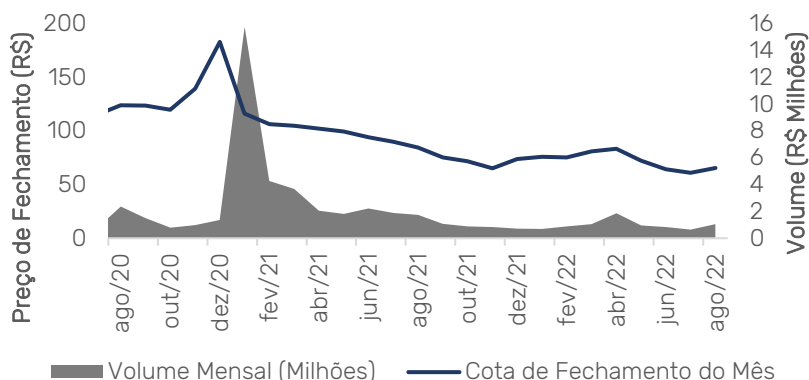
Retorno Total	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	5,85	8,66	40,88
Retorno MFAI ¹	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,52%	-0,22%	19,72%
IFIX	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	6,11%	8,23%	6,60%
IMOB	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	-1,05%	-14,96%	-38,19%

Retorno Acumulado



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

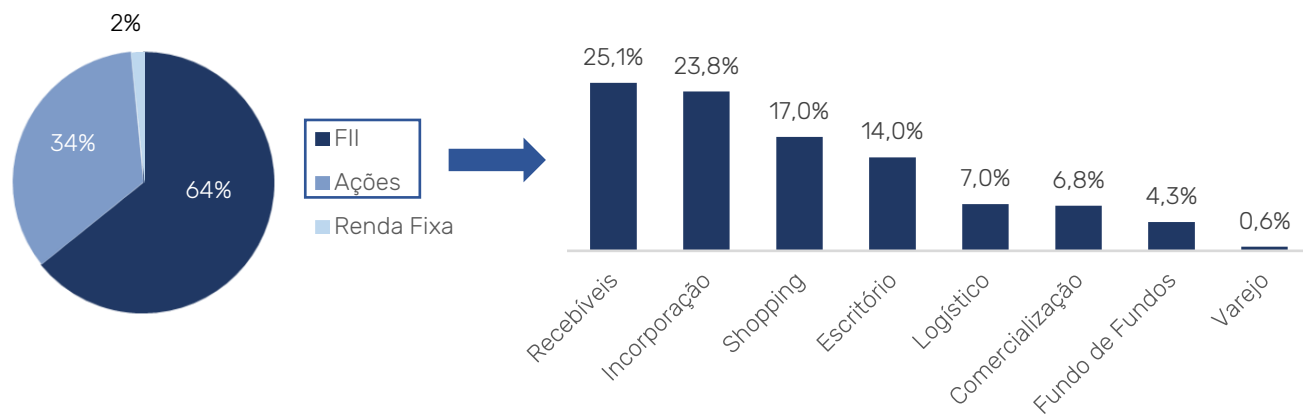
Negociação e Liquidez



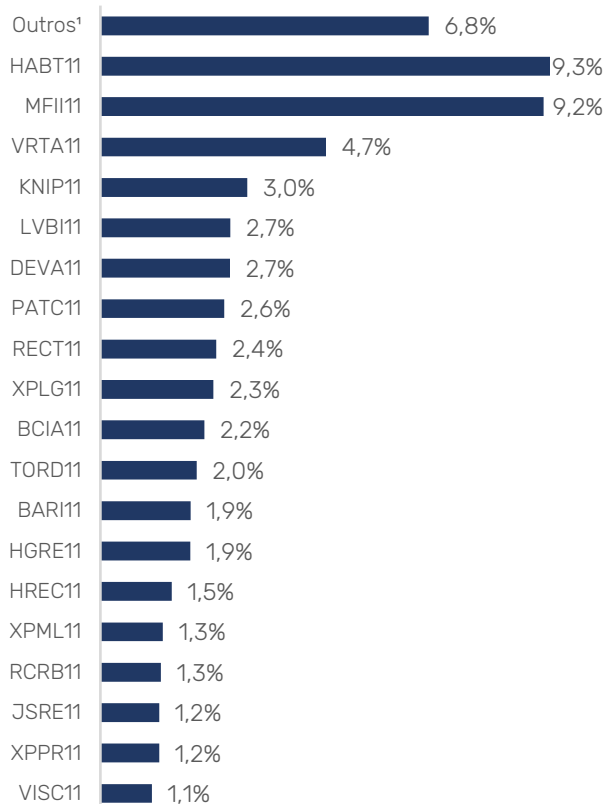
Negociação MFAI11	Ago/22
Volume Total (R\$)	1.062.885
Volume Médio Diário (R\$)	46.212
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

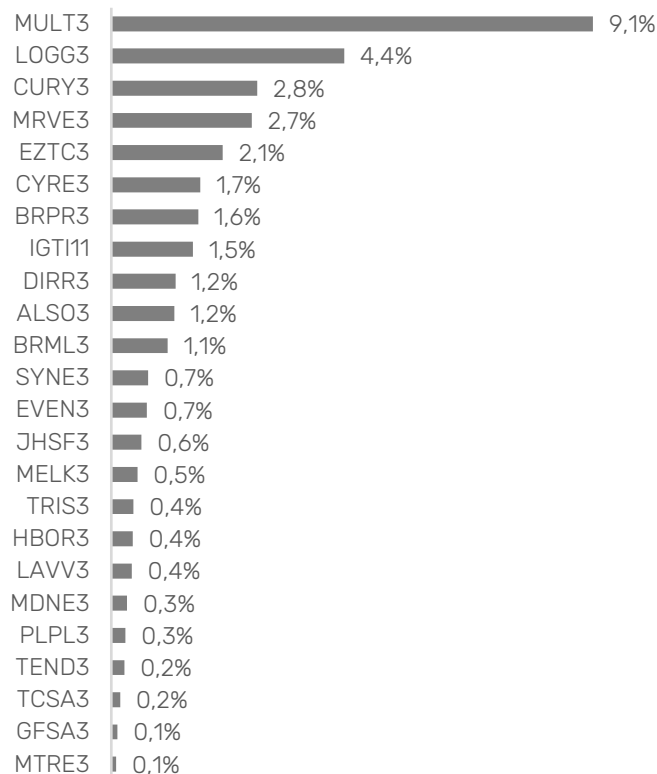
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.



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