

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Janeiro 2023

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
316.074	3.518	21.679.671,82
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
57,97	68,59	13,70%
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\$ 0,58		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Atualizações da
Mérito

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em janeiro, foram divulgados dados da inflação de dezembro dos EUA (-0,08%), em linha com o esperado pelo mercado, o que reforçou as expectativas de desaceleração do ritmo da elevação dos juros, em relação à China, apesar do crescimento menor do PIB em 2022 (3%), são esperados novos investimentos em infraestrutura para os próximos meses, o que deve impactar positivamente o PIB de 2023 e aumentar a demanda por commodities de todo o mundo. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (3,37%) e do IMOB (7,05%) e uma desvalorização do IFIX (-1,60%).

Analisando os fundos imobiliários, o IFIX foi impactado negativamente pela piora da percepção do risco fiscal do país, acarretando o aumento da taxa de juros de longo prazo. Acerca das ações do segmento imobiliário, as prévias operacionais do 4T22 mostraram que a maioria das incorporadoras obtiveram um aumento no nível de vendas em relação ao ano anterior, o que deve se refletir em um maior lucro líquido do período. Além disso, para o mês de fevereiro, é esperado o impacto positivo de R\$ 0,15/cota devido ao dividendo da LOGG3.

No encerramento de janeiro, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,58**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,00%**, considerando a cota de fechamento do mês.

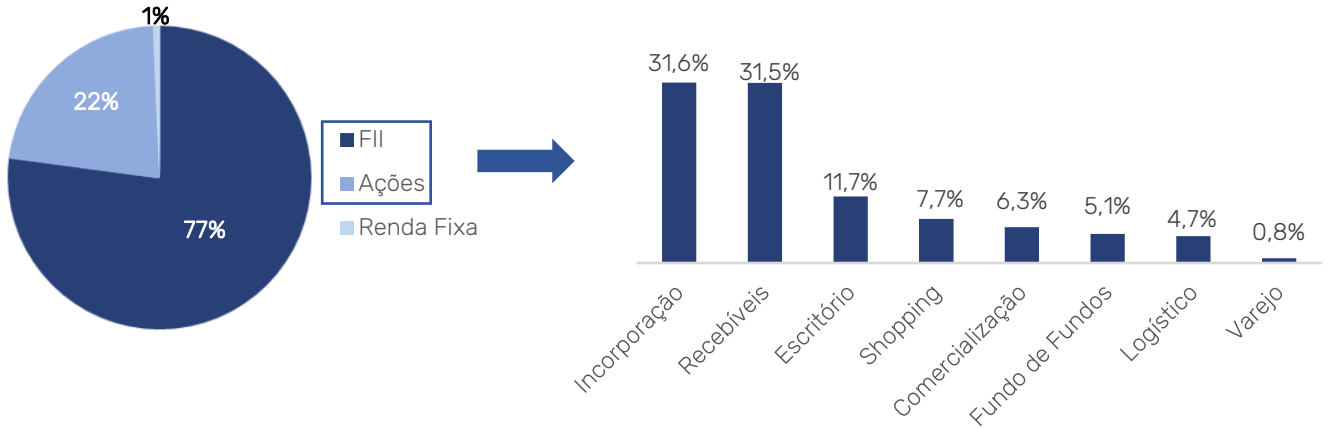
Estratégias de Investimento

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 FIs 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

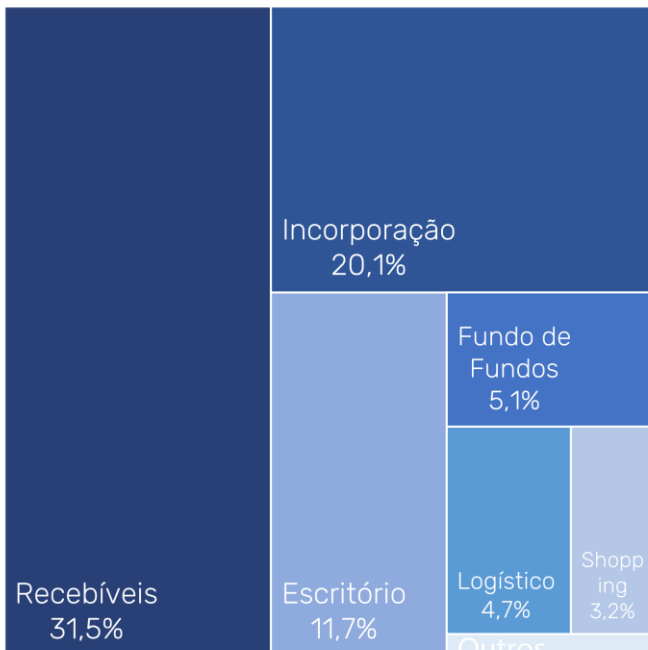
Em janeiro, realizamos vendas de ações do segmento de incorporação.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

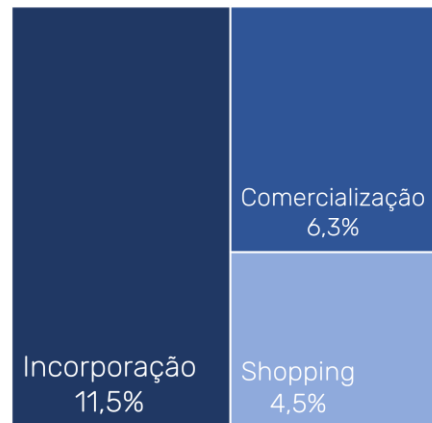


Composição da Carteira

FIIs (77%)



Ações (22%)



Composição do Resultado Caixa

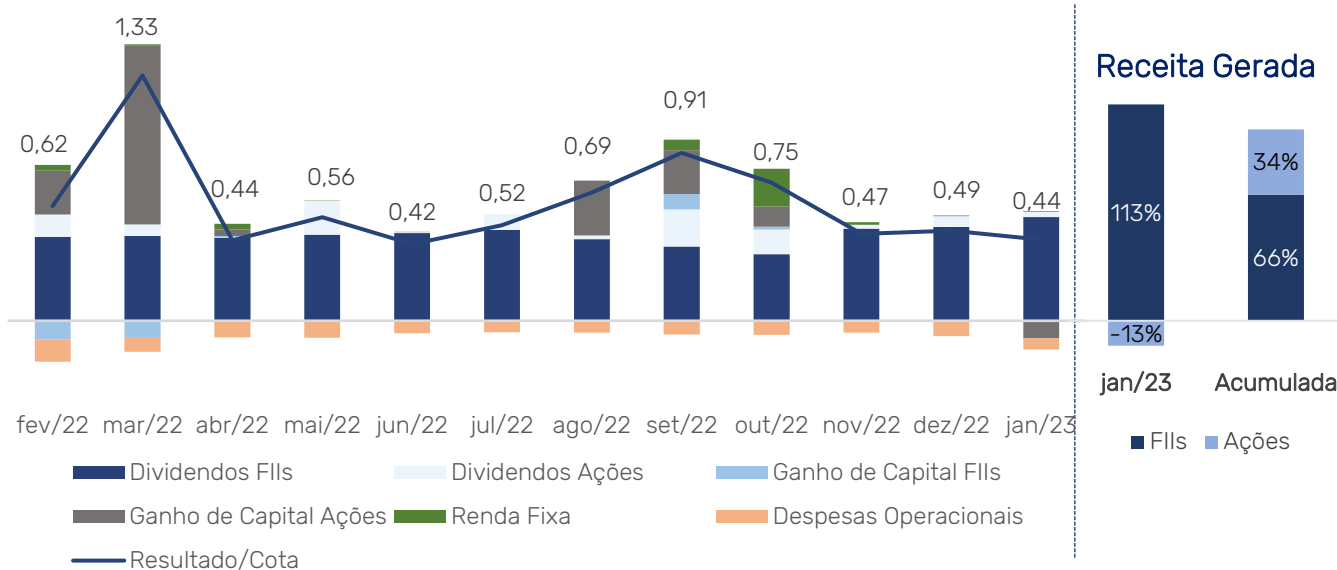
Valores em Reais* (R\$)	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	141.863	186.118	155.180	164.032	178.876	186.696	1.012.764	2.006.410	4.704.812
FII's	136.824	124.423	113.213	157.629	160.135	177.296	869.520	1.721.755	3.829.388
Ações	5.038	61.695	41.966	6.403	18.741	9.400	143.244	284.654	875.424
Ganho de Capital	92.357	99.263	39.255	5	805	(29.833)	201.851	523.289	3.278.145
FII's	1.467	25.624	4.793	5	55	-	31.944	(21.744)	1.429.116
Ações	90.890	73.639	34.462	-	749	(29.833)	169.907	545.573	1.849.029
Renda Fixa	-	17.743	63.634	4.519	203	832	86.931	107.576	192.335
Total de Receitas	234.219	303.124	258.069	168.556	179.884	157.694	1.301.546	2.637.815	8.175.292
Total de Despesas	(19.682)	(22.682)	(23.512)	(19.907)	(25.847)	(19.090)	(130.719)	(285.682)	(1.310.415)
Taxa de Administração	(1.574)	(2.150)	(1.922)	(1.790)	(834)	(906)	(9.175)	(23.678)	(93.011)
Taxa de Gestão/Custódia	(16.994)	(19.407)	(18.451)	(17.898)	(17.535)	(17.929)	(108.214)	(210.011)	(450.102)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(1.114)	(1.125)	(3.139)	(219)	(7.478)	(256)	(13.331)	(51.994)	(460.392)
Resultado Caixa	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	1.170.827	2.352.133	6.864.877
Rendimento Distribuído	207.209	216.500	223.076	135.912	205.448	186.323	1.171.468	2.450.954	6.863.098
Total de Cotas MFAI	309.267	309.287	316.074	316.074	316.074	316.074	-	-	-
Distribuído/Cota	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	3,74	7,94	43,95

*Resultado não auditado.

Resultado por Cota

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Resultado Caixa (R\$)	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604
Resultado/Cota ¹	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44

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

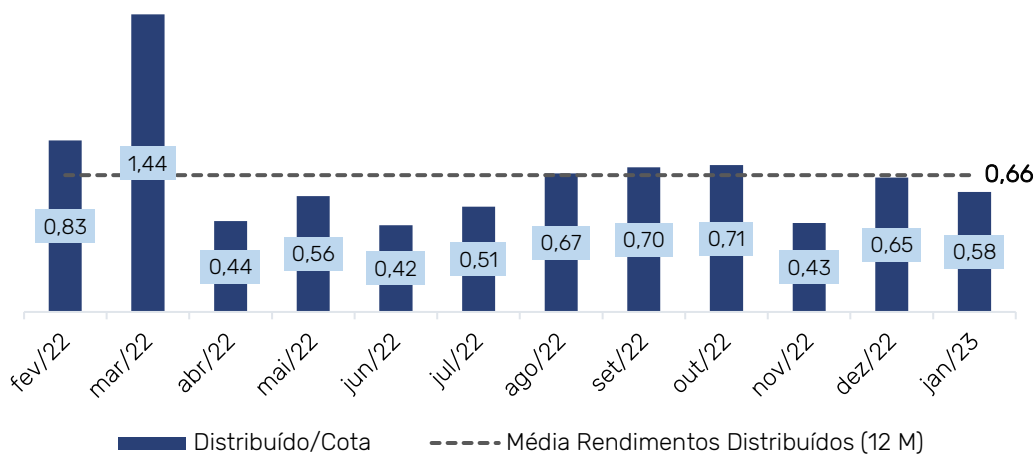


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Rendimento distribuído	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58

O rendimento por cota no mês de dezembro foi de **R\$ 0,58** (61% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 57,97) foi de **13,70%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de fevereiro** de 2023.

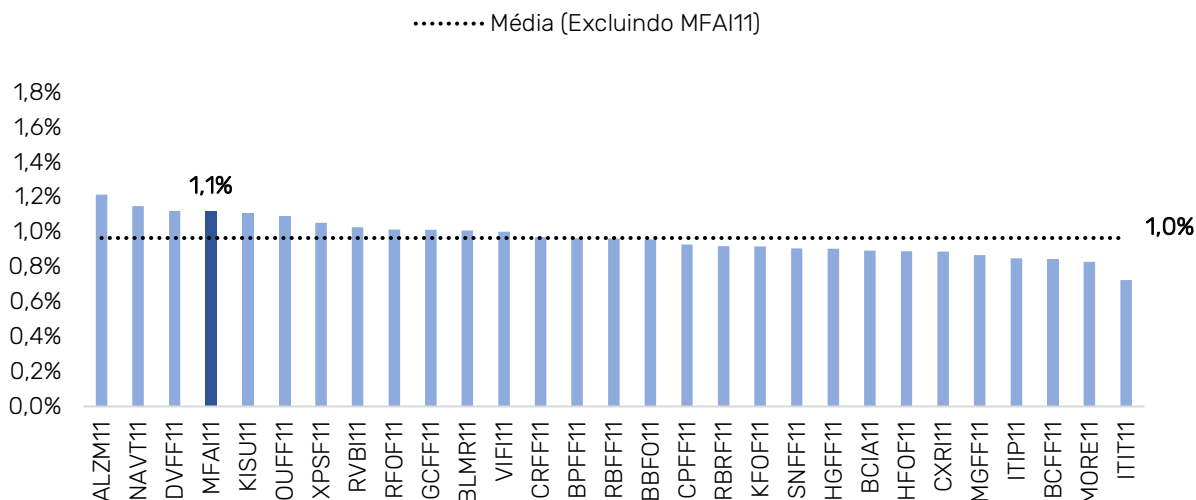
Ao final de janeiro, o Fundo possuía **R\$ 0,01 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



Dividend Yield FOFs

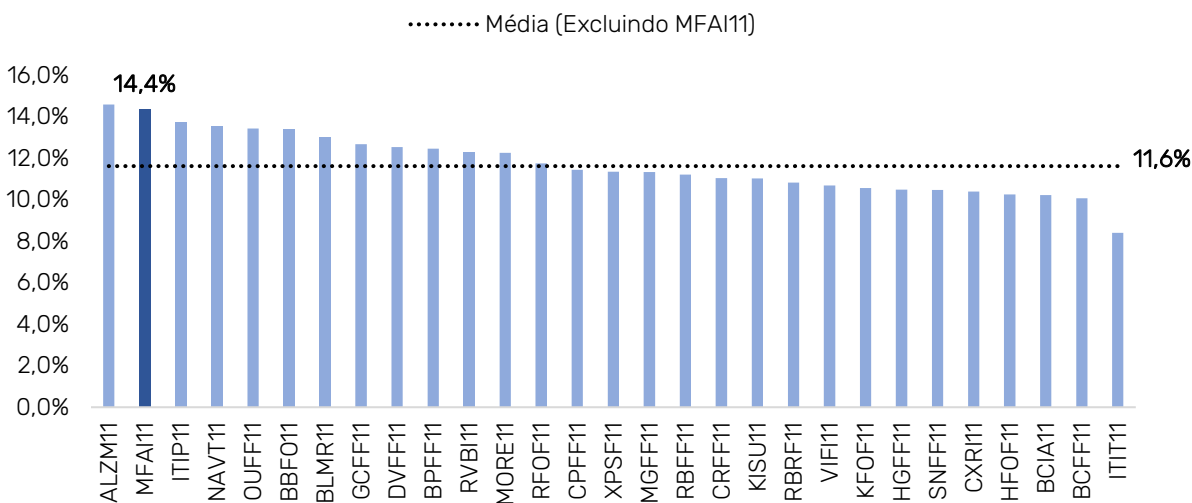
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de dezembro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - dez/22



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

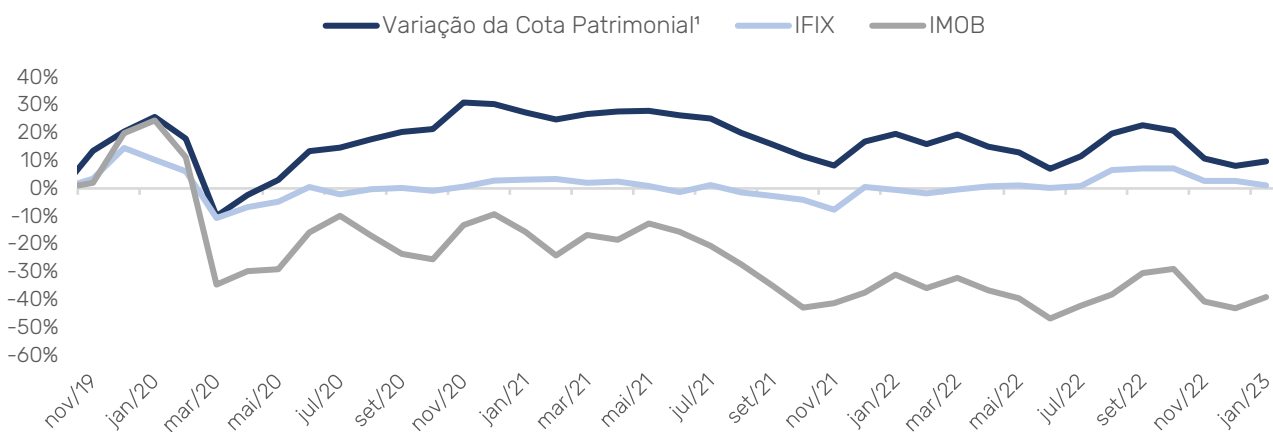
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em janeiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,49%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

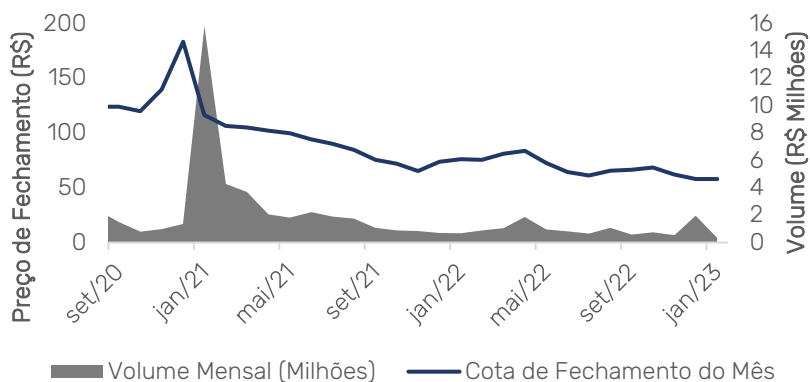
Retorno Total	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,58	7,94	43,37
Retorno MFAI ¹	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	1,49%	-8,25%	9,70%
IFIX	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-1,60%	1,59%	1,04%
IMOB	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	7,05%	-11,62%	-39,12%

Retorno Acumulado



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

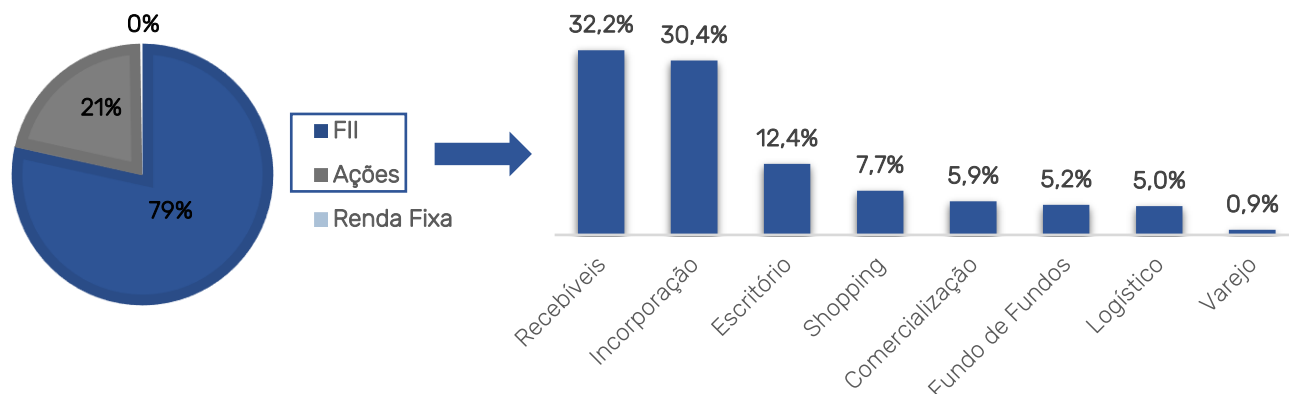
Negociação e Liquidez



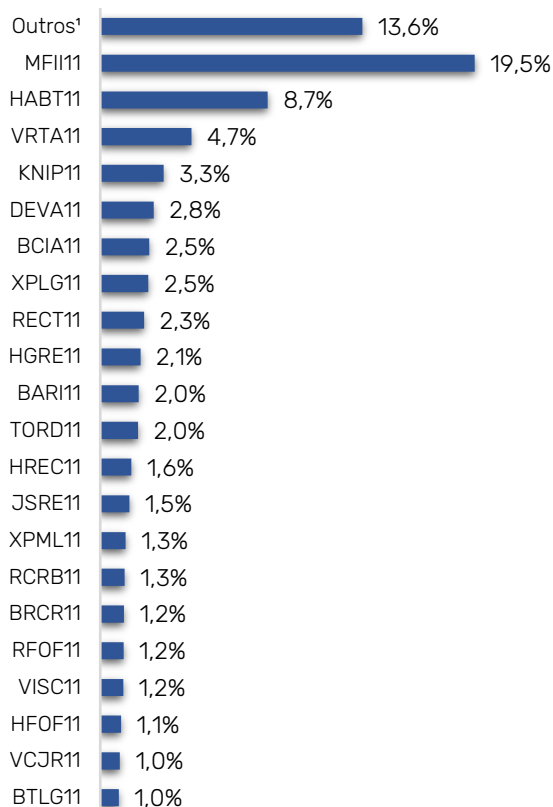
Negociação MFAI11	Jan/23
Volume Total (R\$)	347.039
Volume Médio Diário (R\$)	15.775
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

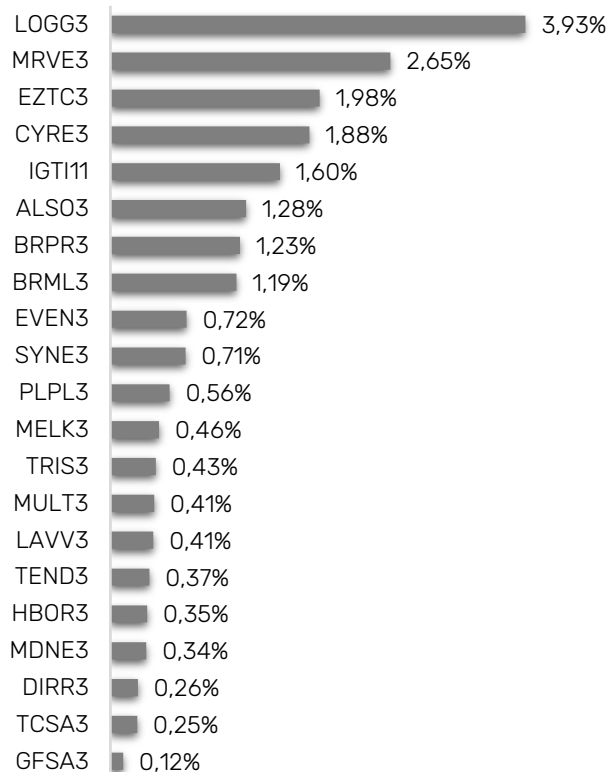
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



FIIs



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.

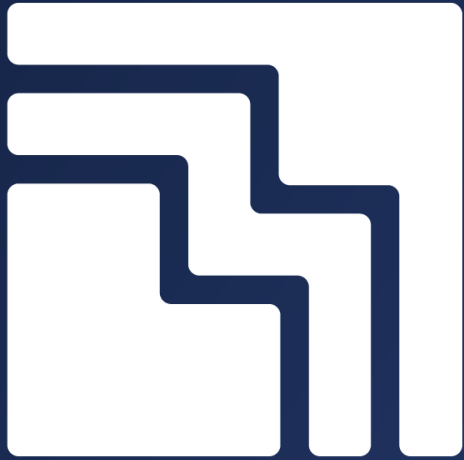
IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

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