

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Fevereiro 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	3.445	20.905.527,77
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
57,00	66,14	13,47%
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\$ 0,57		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Atualizações da
Mérito

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em fevereiro, o reajuste de preços na área da educação foi o principal vetor para o avanço de 0,84% do IPCA (5,60% no acumulado dos últimos 12 meses) e reforçou a expectativa da manutenção da taxa Selic em 13,75% na próxima reunião do Copom, a ser realizada em 21/03/23. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-7,49%), do IFIX (-0,45%) e do IMOB (-4,64%).

Analisando os fundos imobiliários, os fundos de escritório seguem com o maior desconto em relação à cota patrimonial (cerca de 35%) enquanto que os fundos de fundos seguem com um deságio em torno de 15%. Em relação ao MFAI, foi anunciada a **4ª Emissão de Cotas do Fundo** ([Anúncio de Início](#)) no montante de até R\$ 3.028.950, com o período de Exercício do Direito de Preferência se iniciando em 14/03/2023 e finalizando em 27/03/23.

No encerramento de fevereiro, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,57**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,00%**, considerando a cota de fechamento do mês.

O **Informe de Rendimento referente ao período de 2022** foi encaminhado de forma eletrônica através do e-mail: informe@meritodtvm.com.br. Em caso de não recebimento, basta enviar um e-mail contendo o **nome completo e o CPF** para o endereço eletrônico acima.

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 FII's 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

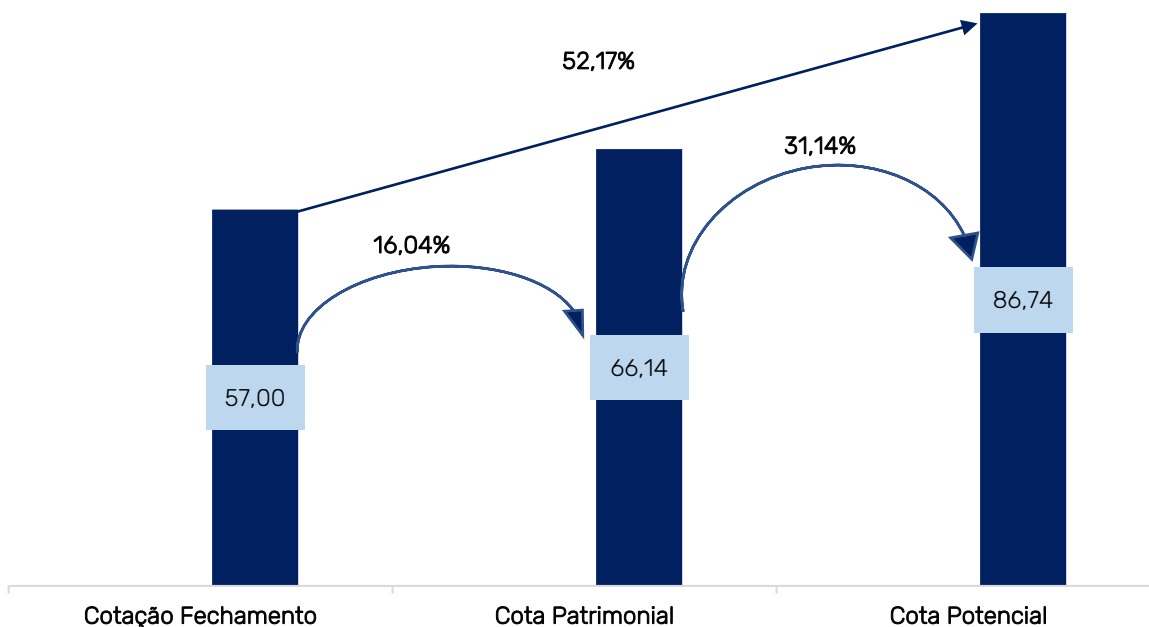
Em fevereiro, realizamos compras de ações do segmento de incorporação.

Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de fevereiro/23.

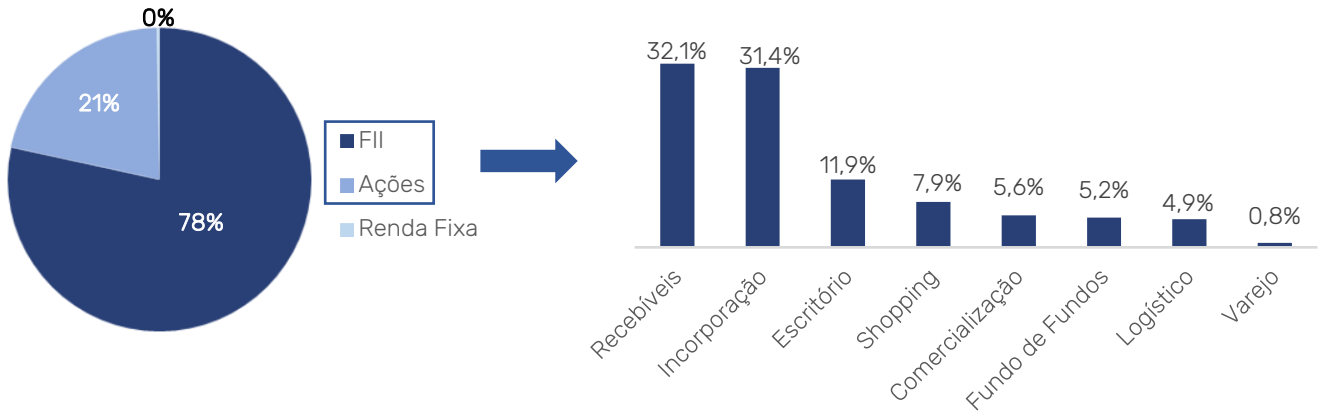
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 16,04%.

Já a potencial se refere ao valor da cota considerando a marcação de todos os ativos do fundo pelos seus respectivos valores patrimoniais. Assim, a **cota potencial do MFAI seria de R\$ 86,74**, o que representa um **potencial de valorização de 52,17%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



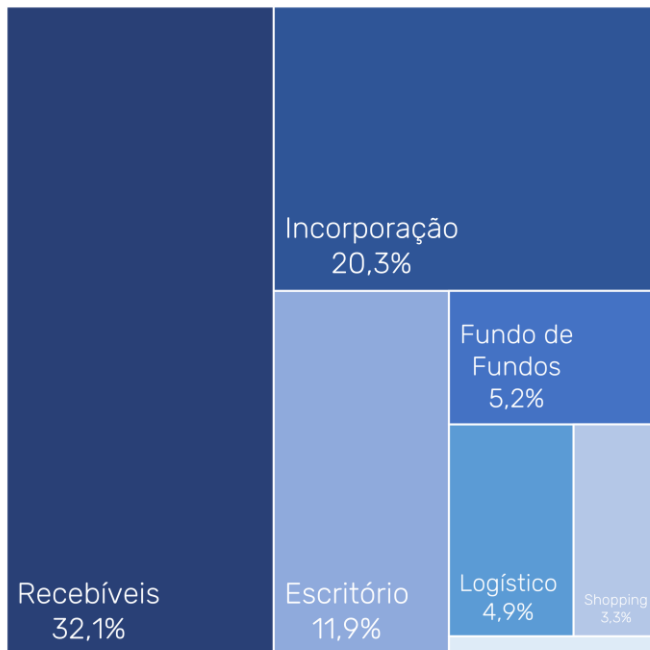
Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

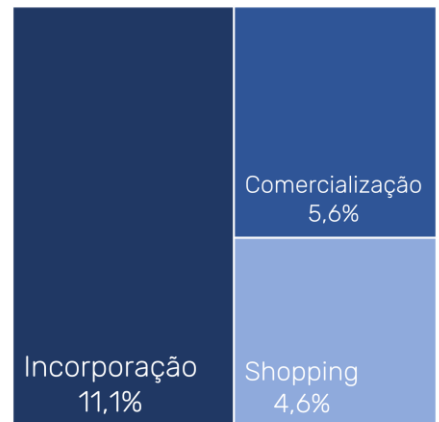


Composição da Carteira

FIIs (78%)



Ações (21%)



Composição do Resultado Caixa

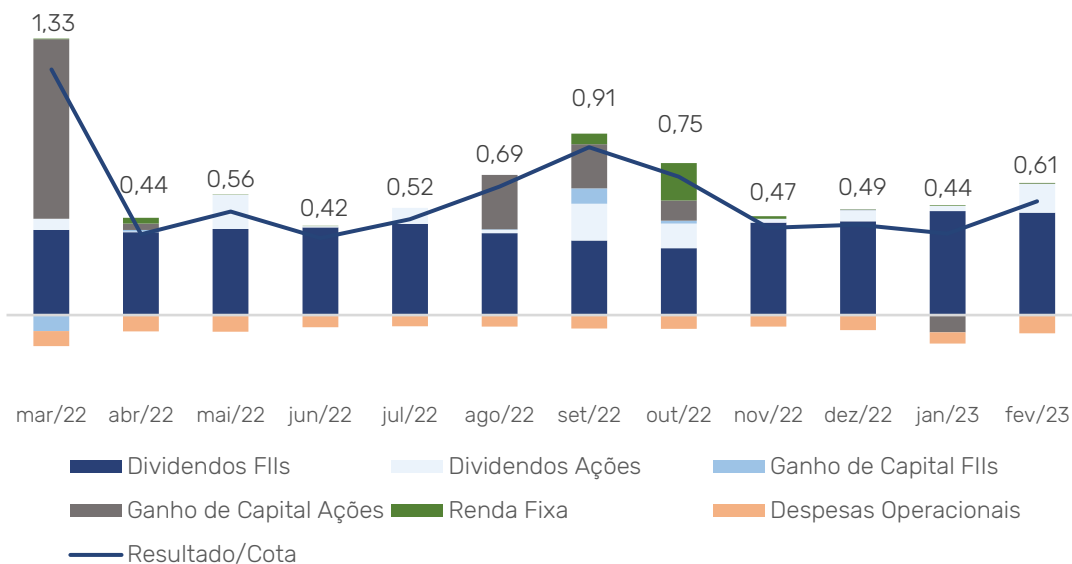
Valores em Reais* (R\$)	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	186.118	155.180	164.032	178.876	186.696	224.294	1.095.196	2.056.219	4.929.107
FII's	124.423	113.213	157.629	160.135	177.296	174.934	907.630	1.759.036	4.004.322
Ações	61.695	41.966	6.403	18.741	9.400	49.360	187.566	297.183	924.785
Ganho de Capital	99.263	39.255	5	805	(29.833)	170	109.665	482.481	3.278.315
FII's	25.624	4.793	5	55	-	-	30.477	8.419	1.429.116
Ações	73.639	34.462	-	749	(29.833)	170	79.188	474.062	1.849.199
Renda Fixa	17.743	63.634	4.519	203	832	1.070	88.001	99.444	193.405
Total de Receitas	303.124	258.069	168.556	179.884	157.694	225.534	1.292.862	2.638.144	8.400.827
Total de Despesas	(22.682)	(23.512)	(19.907)	(25.847)	(19.090)	(31.276)	(142.314)	(280.141)	(1.341.692)
Taxa de Administração/Custódia	(2.150)	(1.922)	(1.790)	(834)	(906)	(2.890)	(20.491)	(42.691)	(117.591)
Taxa de Gestão	(19.407)	(18.451)	(17.898)	(17.535)	(17.929)	(15.846)	(97.066)	(189.422)	(444.257)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(1.125)	(3.139)	(219)	(7.478)	(256)	(12.541)	(24.757)	(48.028)	(472.933)
Resultado Caixa	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.258	1.150.548	2.358.003	7.059.135
Rendimento Distribuído	216.500	223.076	135.912	205.448	186.323	180.162	1.144.421	2.379.483	7.043.260
Total de Cotas MFAI	309.287	316.074	316.074	316.074	316.074	316.074	-	-	-
Distribuído/Cota	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	3,64	7,68	44,52

*Resultado não auditado.

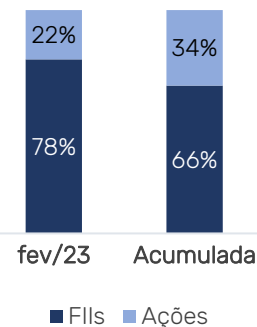
Resultado por Cota

	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Resultado Caixa (R\$)	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.258
Resultado/Cota ¹	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61

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



Receita Gerada

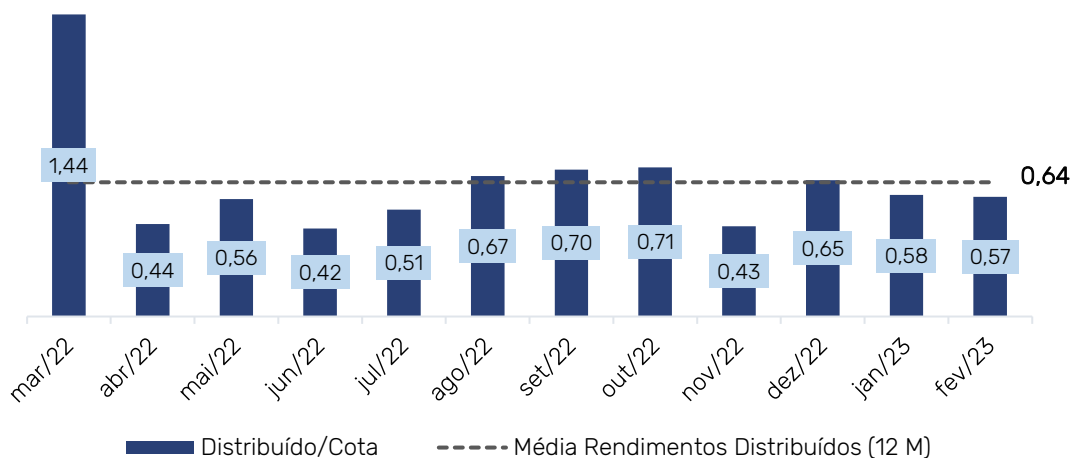


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Rendimento distribuído	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57

O rendimento por cota no mês de fevereiro foi de **R\$ 0,57** (74% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 57,00) foi de **13,47%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de março** de 2023.

Ao final de fevereiro, o Fundo possuía **R\$ 0,05 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:

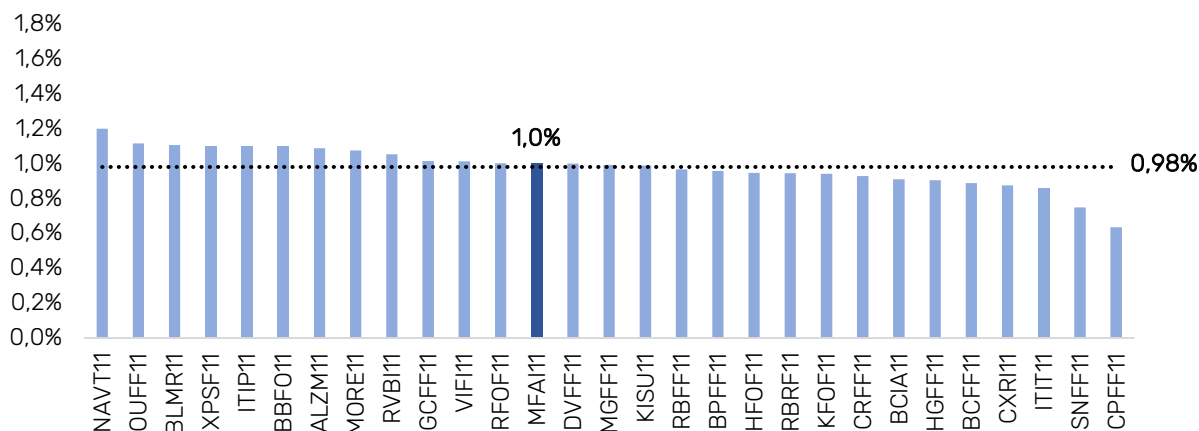


Dividend Yield FOFs

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

DY Mensal - jan/23

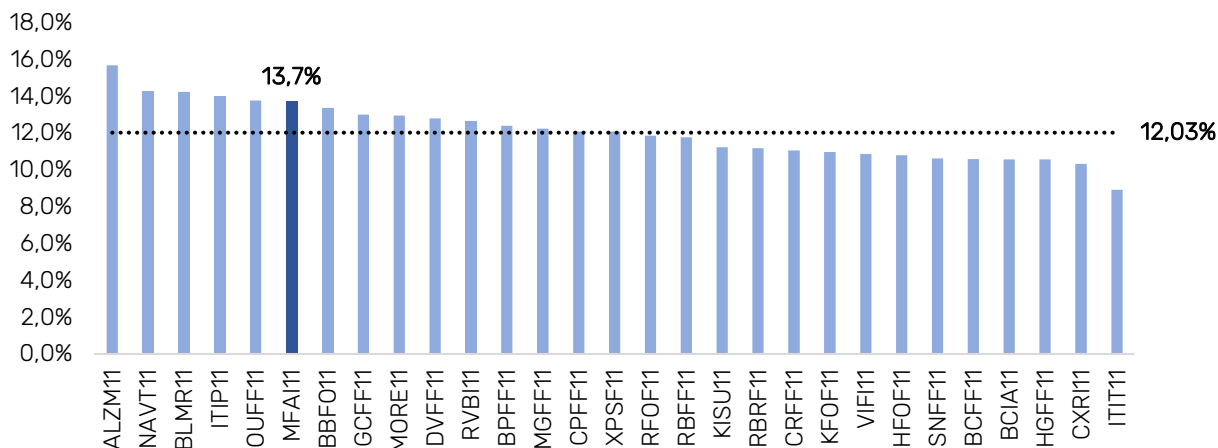
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

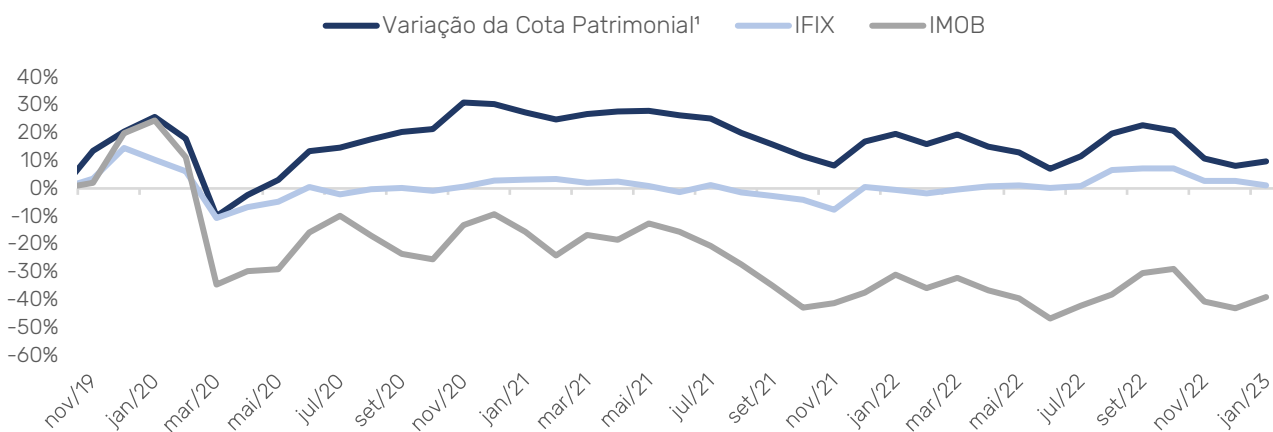
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em fevereiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 2,74%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

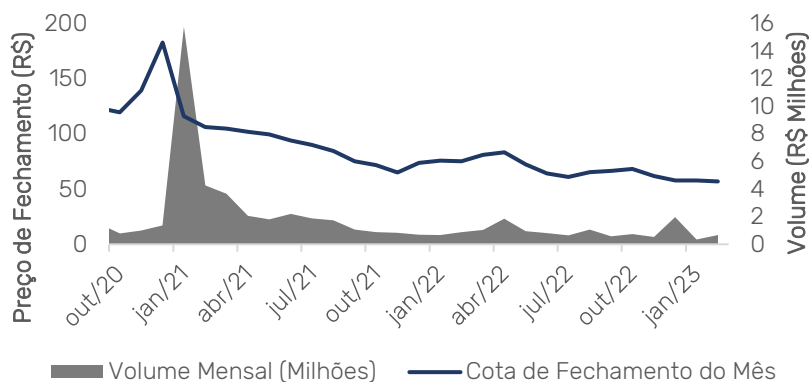
Retorno Total	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	1,15	7,68	44,52
Retorno MFAI ¹	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	-2,74%	-1,29%	-7,96%	6,69%
IFIX	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-2,05%	2,45%	0,59%
IMOB	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	-4,64%	2,09%	-9,43%	-41,94%

Retorno Acumulado



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

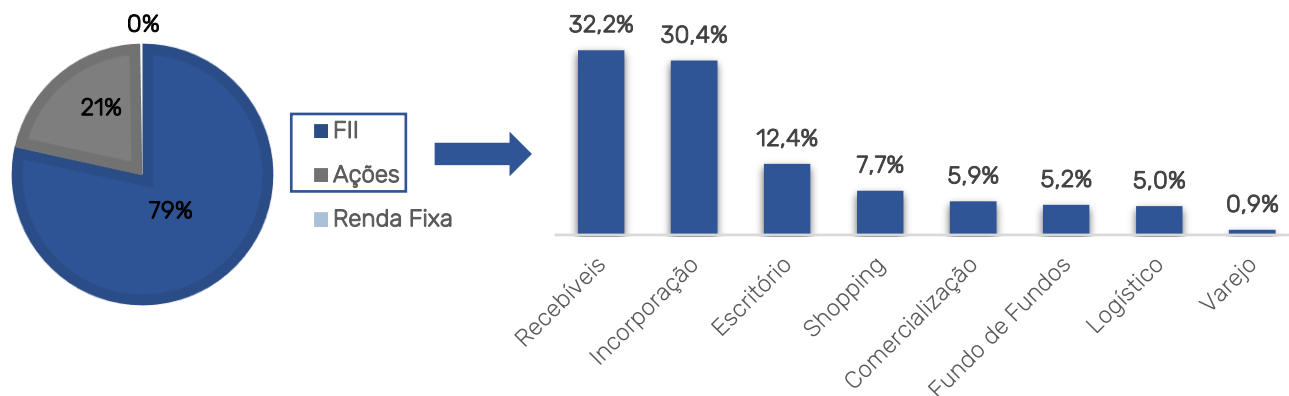
Negociação e Liquidez



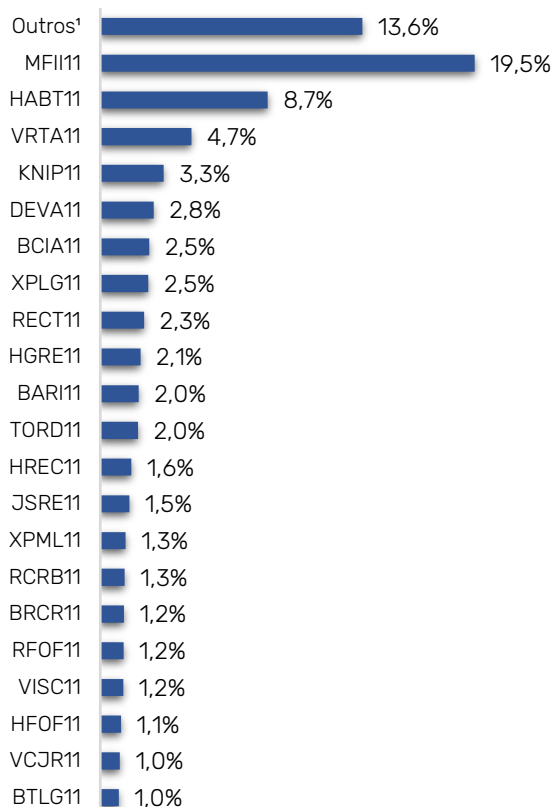
Negociação MFAI11	Fev/23
Volume Total (R\$)	675.137
Volume Médio Diário (R\$)	37.508
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

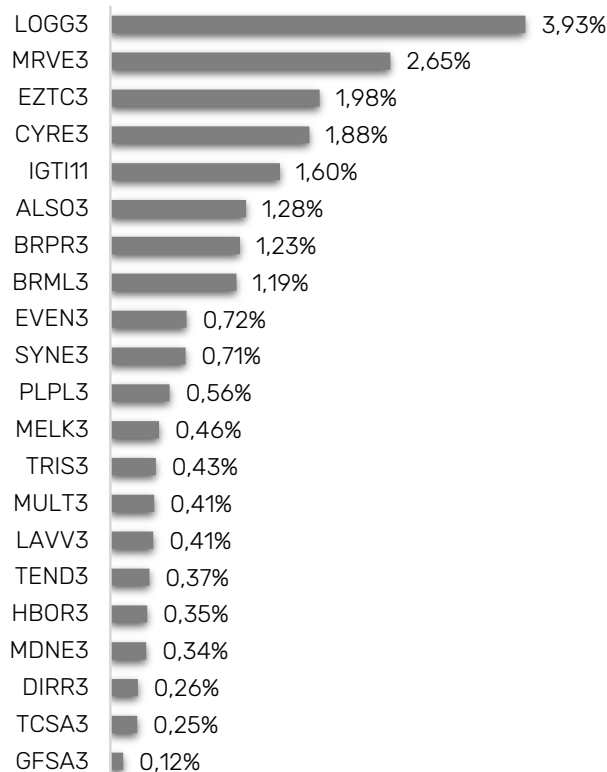
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

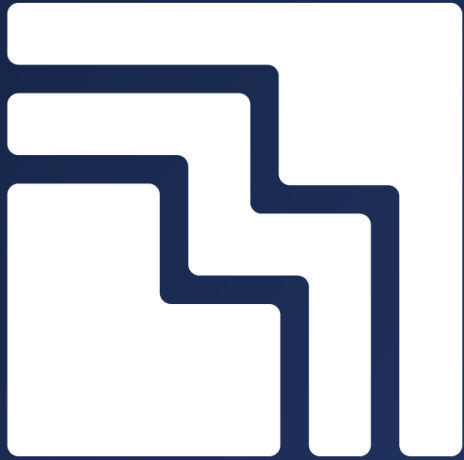
IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

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