

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

<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Número de Cotistas</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
316.074	3.445	20.905.527,77
<b>Valor de Mercado (R\$/cota)</b>	<b>Valor Patrimonial (R\$/cota)</b>	<b>Dividend Yield (12m)</b>
57,00	66,14	13,47%
<b>Gestor</b>	<b>Administrador</b>	<b>Taxa de Administração</b>
Mérito Investimentos	Mérito DTVM	1,00% a.a. sobre patrimônio líquido
<b>Taxa de Performance</b>	<b>Início do Fundo</b>	<b>Código de Negociação</b>
20% sobre o que exceder o CDI	01/11/2019	MFAI11
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,57</b>		

## 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](mailto: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

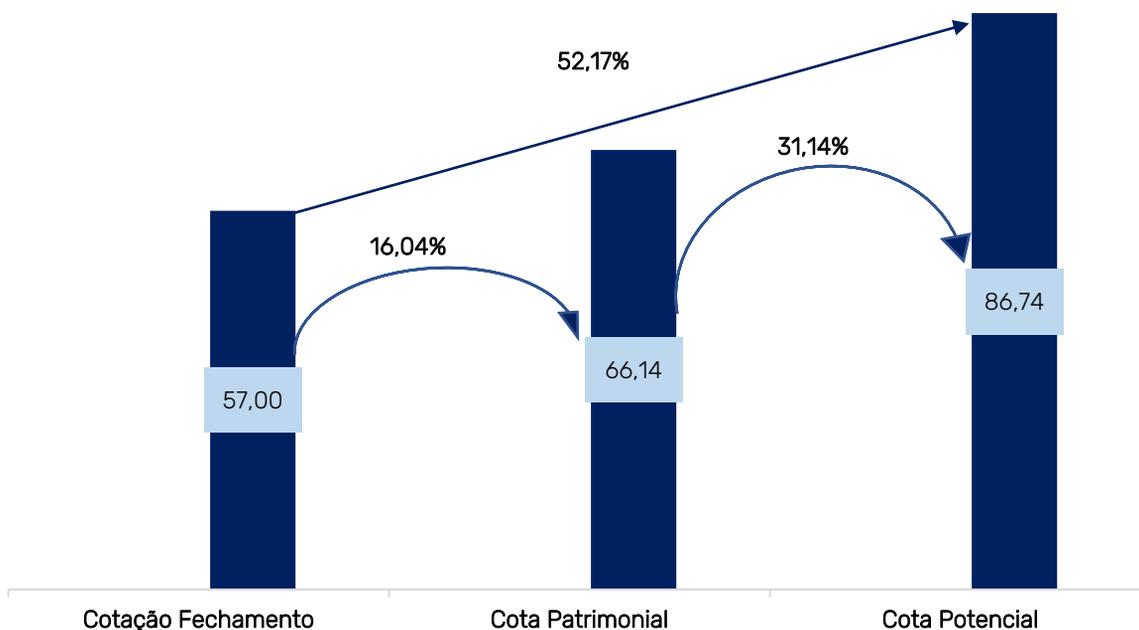
Em fevereiro, realizamos compras de ações do segmento de incorporação.

## 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.

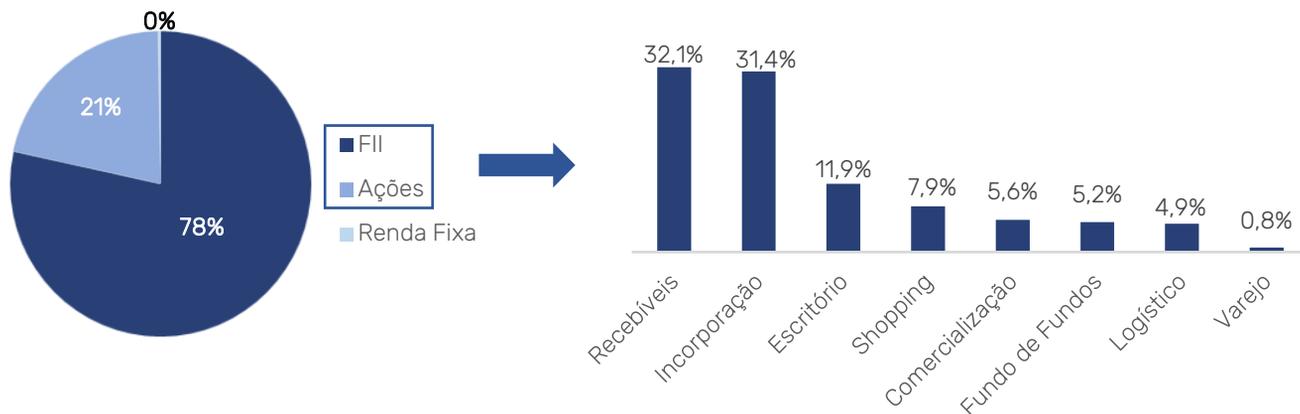
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 16,04%.

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.



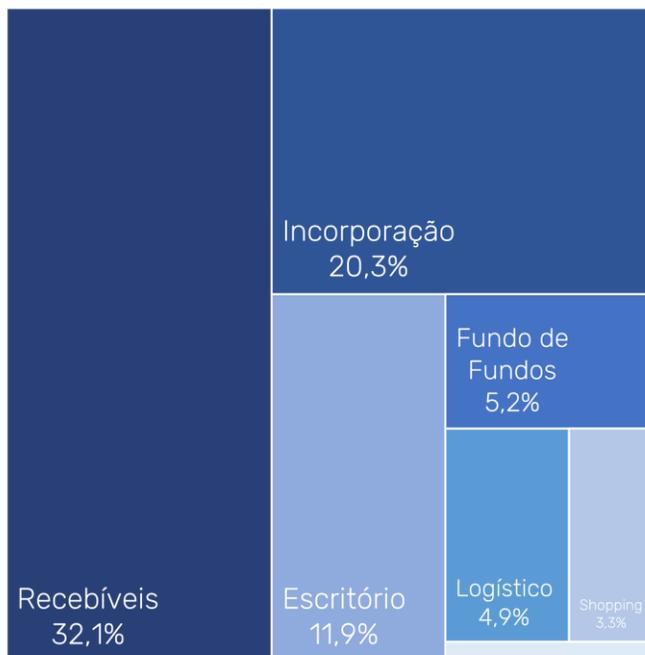
Fonte: Mérito Investimentos

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



## Composição da Carteira

### FIIs (78%)



### Ações (21%)



## Composição do Resultado Caixa

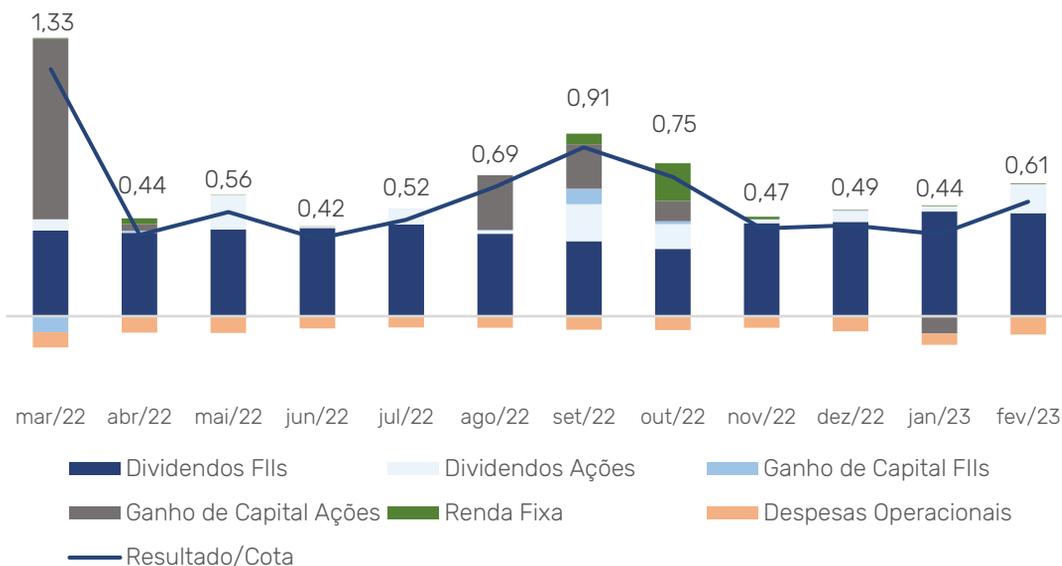
Valores em Reais* (R\$)	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>186.118</b>	<b>155.180</b>	<b>164.032</b>	<b>178.876</b>	<b>186.696</b>	<b>224.294</b>	<b>1.095.196</b>	<b>2.056.219</b>	<b>4.929.107</b>
FII's	124.423	113.213	157.629	160.135	177.296	174.934	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
<b>Ganho de Capital</b>	<b>99.263</b>	<b>39.255</b>	<b>5</b>	<b>805</b>	<b>(29.833)</b>	<b>170</b>	<b>109.665</b>	<b>482.481</b>	<b>3.278.315</b>
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
<b>Renda Fixa</b>	<b>17.743</b>	<b>63.634</b>	<b>4.519</b>	<b>203</b>	<b>832</b>	<b>1.070</b>	<b>88.001</b>	<b>99.444</b>	<b>193.405</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>303.124</b>	<b>258.069</b>	<b>168.556</b>	<b>179.884</b>	<b>157.694</b>	<b>225.534</b>	<b>1.292.862</b>	<b>2.638.144</b>	<b>8.400.827</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(22.682)</b>	<b>(23.512)</b>	<b>(19.907)</b>	<b>(25.847)</b>	<b>(19.090)</b>	<b>(31.276)</b>	<b>(142.314)</b>	<b>(280.141)</b>	<b>(1.341.692)</b>
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)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>280.442</b>	<b>234.557</b>	<b>148.650</b>	<b>154.037</b>	<b>138.604</b>	<b>194.258</b>	<b>1.150.548</b>	<b>2.358.003</b>	<b>7.059.135</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>216.500</b>	<b>223.076</b>	<b>135.912</b>	<b>205.448</b>	<b>186.323</b>	<b>180.162</b>	<b>1.144.421</b>	<b>2.379.483</b>	<b>7.043.260</b>
Total de Cotas MFAI	309.287	316.074	316.074	316.074	316.074	316.074	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>0,71</b>	<b>0,43</b>	<b>0,65</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>	<b>3,64</b>	<b>7,68</b>	<b>44,52</b>

\*Resultado não auditado.

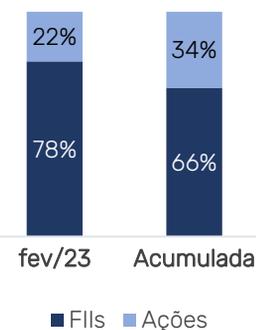
## Resultado por Cota

	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 <sup>1</sup>	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61

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



### Receita Gerada

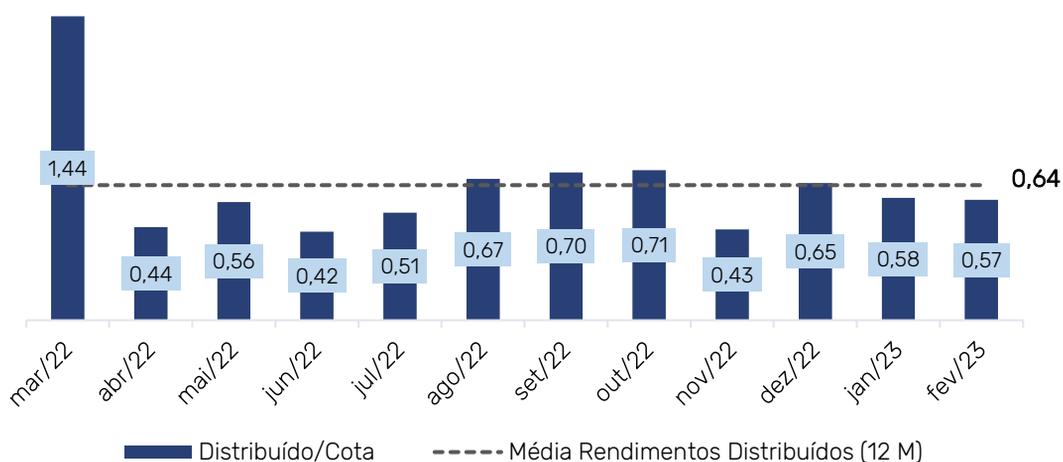


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	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**:

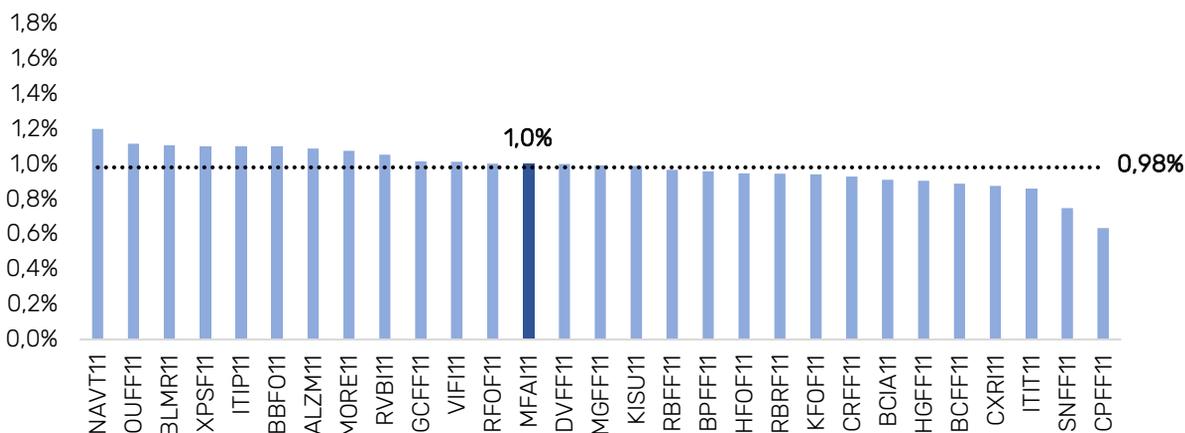


## Dividend Yield FOFs

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

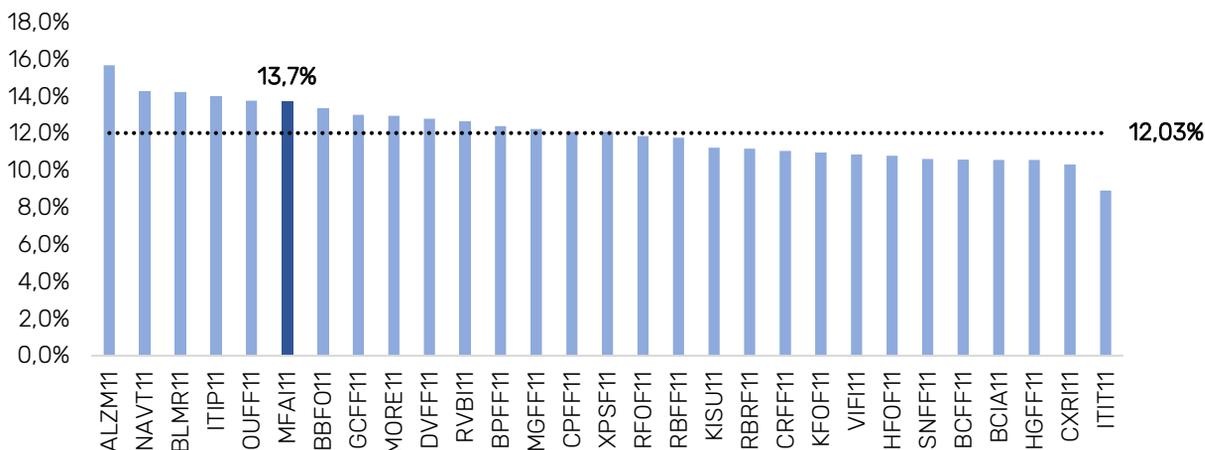
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

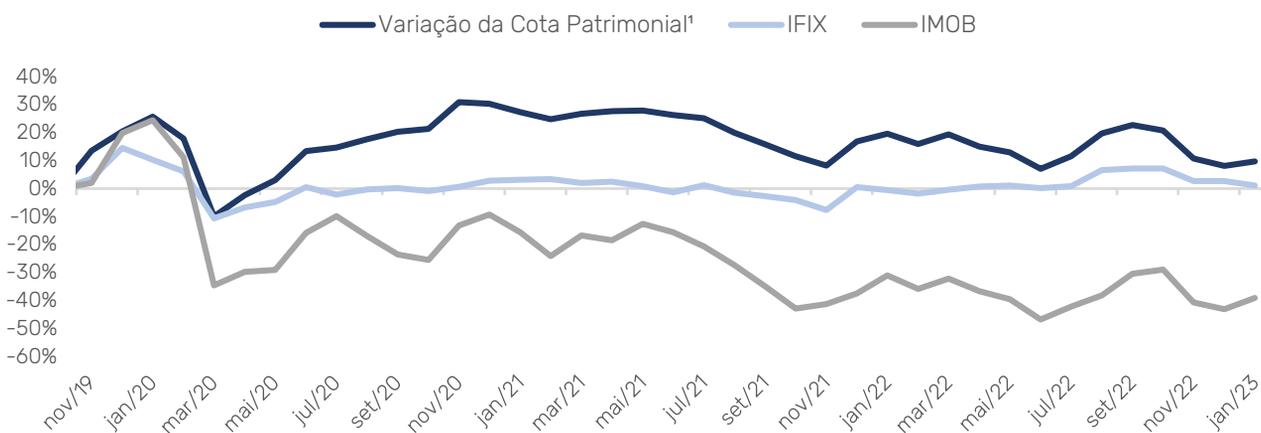
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## 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:

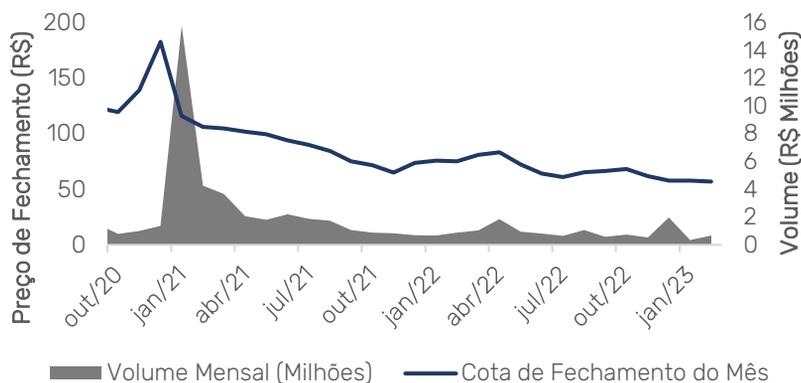
Retorno Total	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	1,15	7,68	44,52
Retorno MFAI <sup>1</sup>	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



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

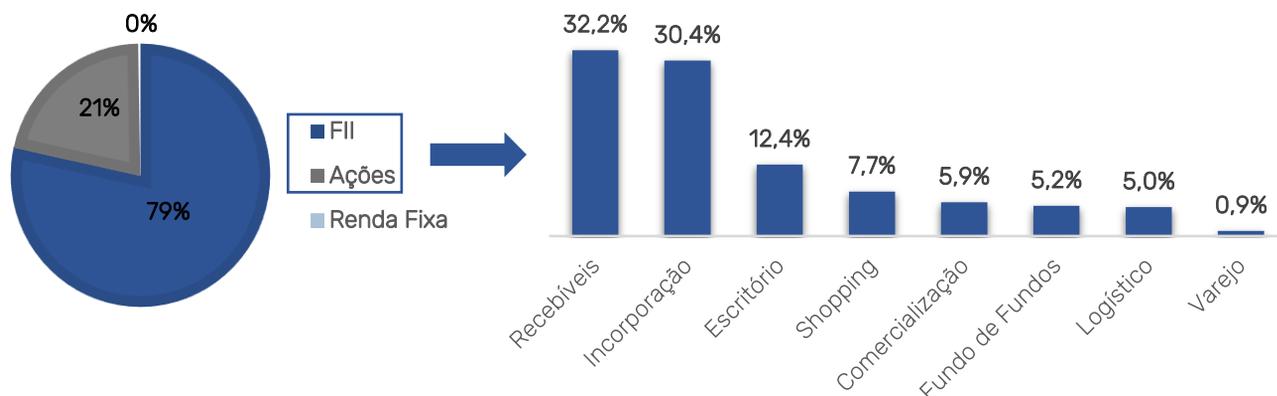
## Negociação e Liquidez



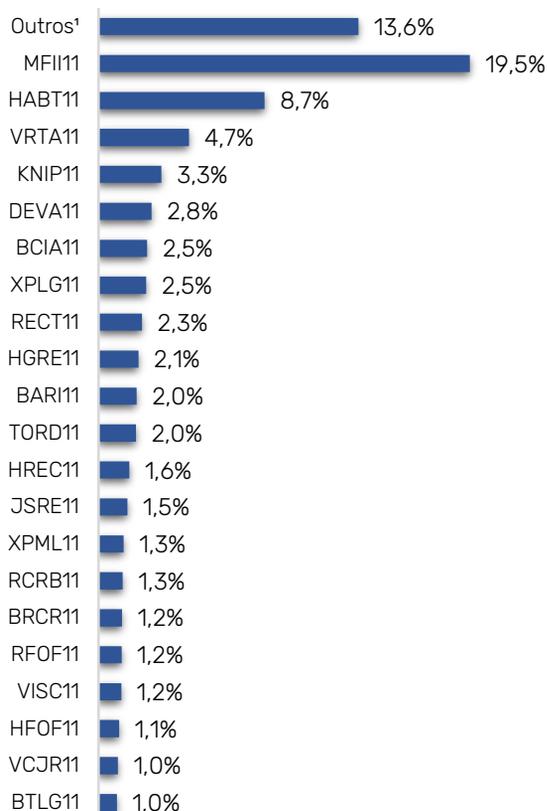
Negociação MFAI11	Fev/23
Volume Total (R\$)	675.137
Volume Médio Diário (R\$)	37.508
Participação em Pregões	100%

## Anexo I - Carteira Trimestral

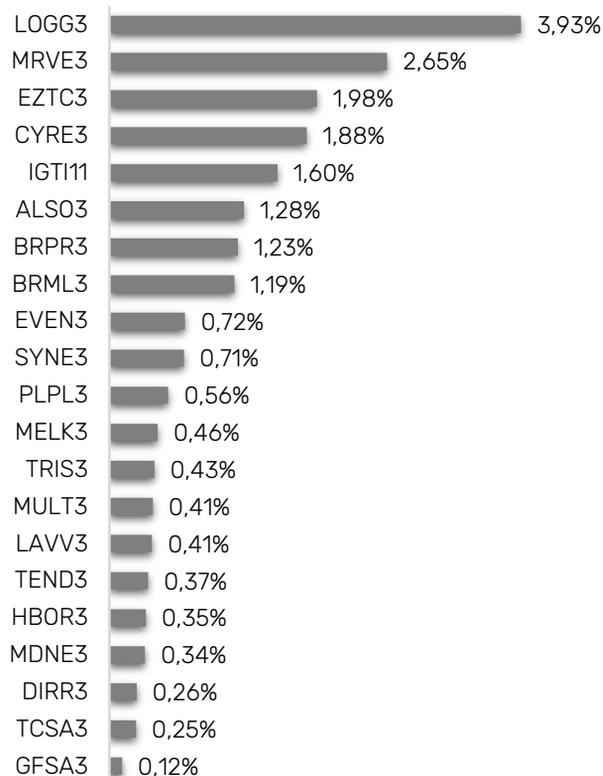
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FIIs



### Ações



<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.

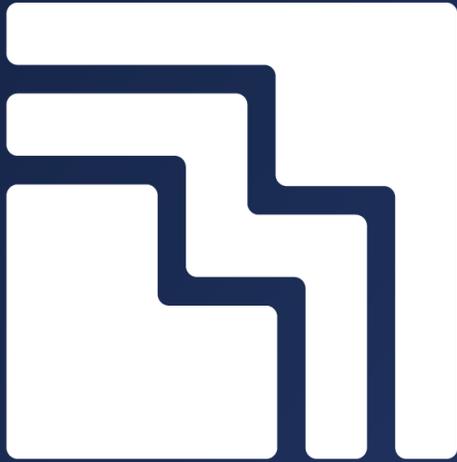
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**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)