

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Março 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
318.784	3.356	20.491.291,24
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
56,45	64,28	11,60%
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\$ 0,31		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Atualizações da
Mérito

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em março, os destaques do mês foram a crise bancária nos EUA, após a falência do banco SVB, e a apresentação da proposta do novo arcabouço fiscal, que será encaminhada para o Congresso Nacional no mês de abril e começará a tramitar na Câmara dos Deputados, com expectativa de votação da matéria para o mês de maio. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-2,91%), do IFIX (-1,69%) e do IMOB (-0,72%).

Analisando os fundos imobiliários, o setor de recebíveis apresentou a maior desvalorização mensal devido a eventos anunciados de inadimplência. Com esse cenário, foram realizados ajustes na carteira do MFAI por meio da venda de cotas de fundos do segmento de recebíveis, principalmente, com o objetivo de reduzir a exposição do Fundo a ativos mais arriscados, de acordo com os critérios estabelecidos pela equipe de gestão.

No encerramento de março, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,31**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,55%**, 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

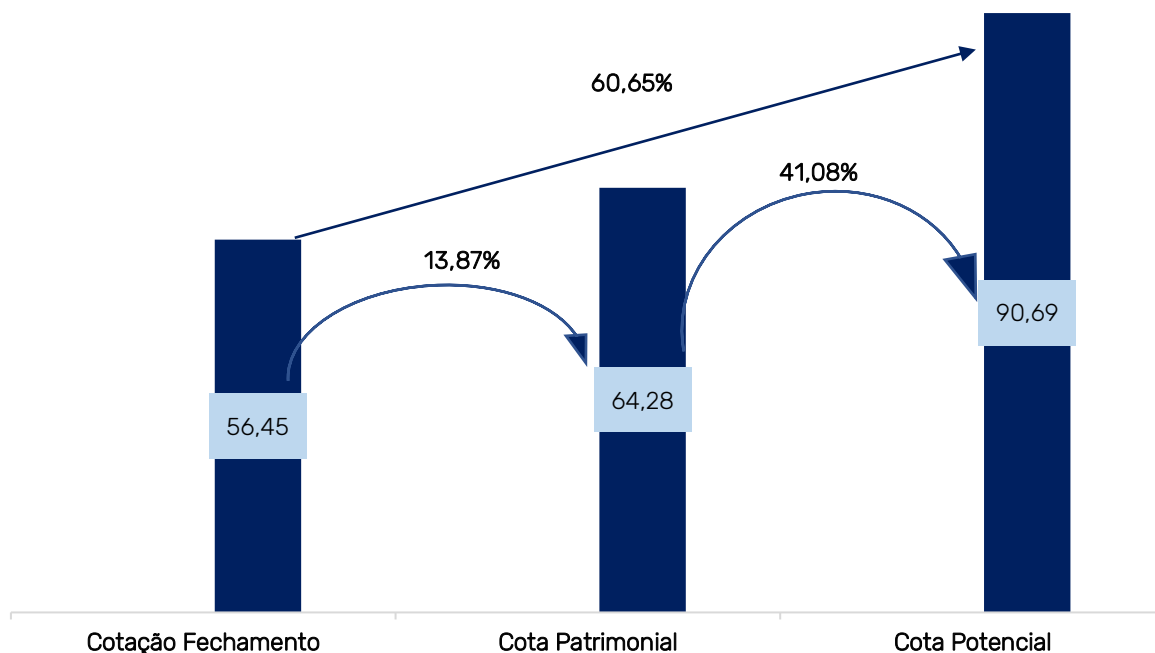
Em março, o Fundo reduziu a exposição ao segmento de recebíveis e aumentou a participação no segmento de incorporação.

Análise Cota Patrimonial

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

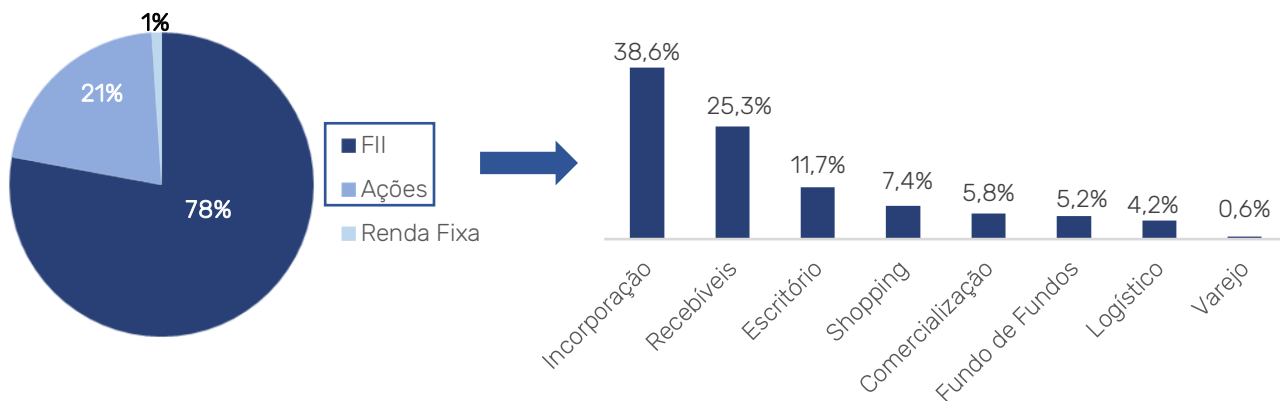
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 12,18%.

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\$ 90,69**, o que representa um **potencial de valorização de 60,65%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



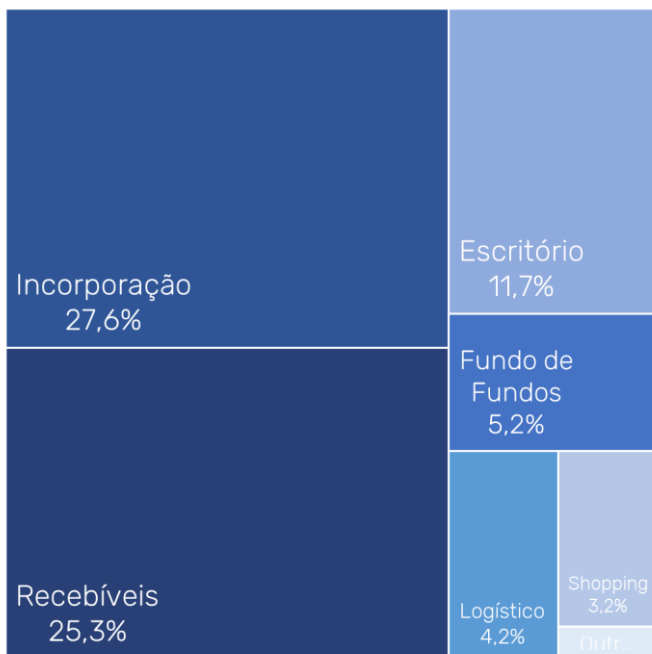
Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

FIIs (78%)



Ações (21%)



Composição do Resultado Caixa

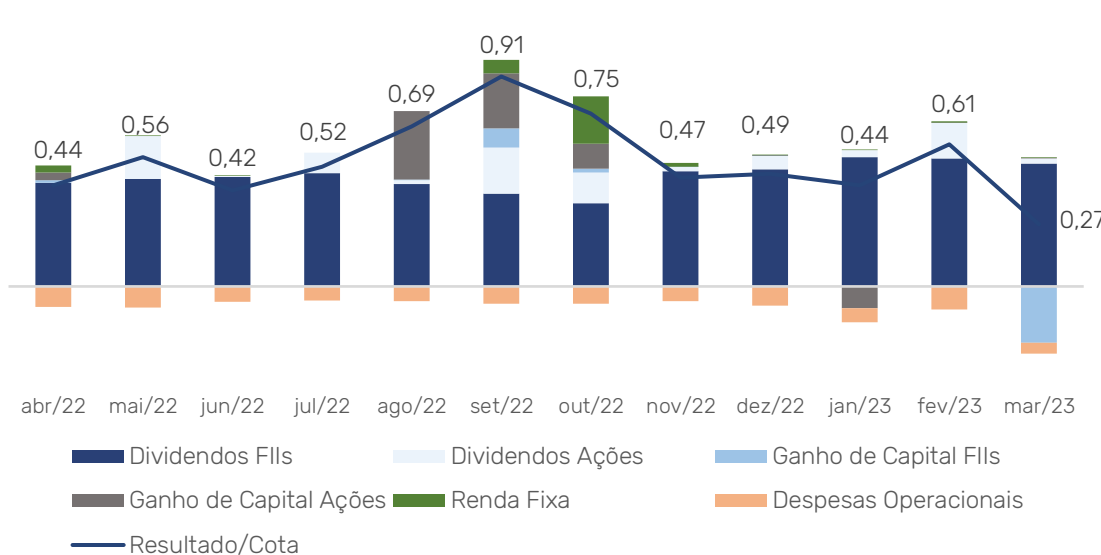
Valores em Reais* (R\$)	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	155.180	164.032	178.876	186.696	224.294	175.518	1.084.596	2.073.912	5.104.625
FII's	113.213	157.629	160.135	177.296	174.934	168.761	951.969	1.788.661	4.173.084
Ações	41.966	6.403	18.741	9.400	49.360	6.757	132.628	285.251	931.542
Ganho de Capital	39.255	5	805	(29.833)	170	(76.208)	(65.807)	139.095	3.202.107
FII's	4.793	5	55	-	-	(76.640)	(71.787)	(41.704)	1.352.477
Ações	34.462	-	749	(29.833)	170	432	5.980	180.800	1.849.630
Renda Fixa	63.634	4.519	203	832	978	847	71.013	98.835	194.160
Total de Receitas	258.069	168.556	179.884	157.694	225.443	100.157	1.089.803	2.311.843	8.500.892
Total de Despesas	(23.512)	(19.907)	(25.847)	(19.090)	(31.276)	(15.094)	(134.726)	(270.962)	(1.356.786)
Taxa de Administração/Custódia	(1.922)	(1.790)	(834)	(906)	(2.890)	(3.030)	(19.371)	(42.007)	(120.622)
Taxa de Gestão	(18.451)	(17.898)	(17.535)	(17.929)	(15.846)	(12.084)	(91.743)	(186.694)	(456.342)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(3.139)	(219)	(7.478)	(256)	(12.541)	21	(23.612)	(42.262)	(472.912)
Resultado Caixa	234.557	148.650	154.037	138.604	194.166	85.063	955.077	2.040.881	7.144.106
Rendimento Distribuído	223.076	135.912	205.448	186.323	180.162	98.118	1.026.040	2.041.032	7.141.379
Total de Cotas MFAI	316.074	316.074	316.074	316.074	316.074	318.784	-	-	-
Distribuído/Cota	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	3,25	6,55	44,83

*Resultado não auditado.

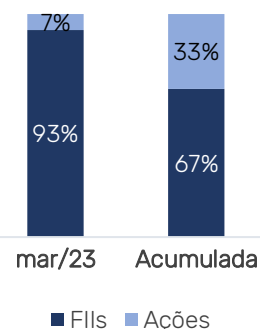
Resultado por Cota

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23
Resultado Caixa (R\$)	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.166	85.063
Resultado/Cota ¹	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61	0,27

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



Receita Gerada

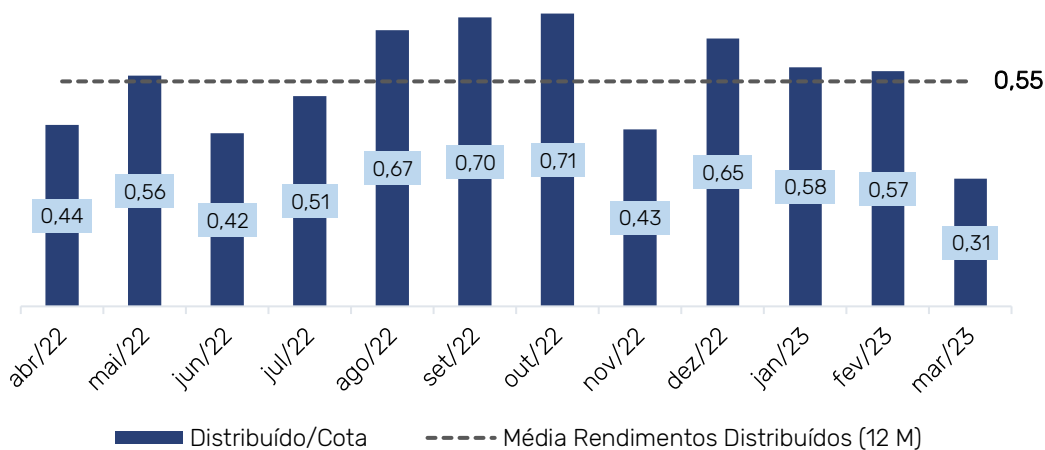


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23
Rendimento distribuído	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31

O rendimento por cota no mês de março foi de **R\$ 0,31** (31% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 56,45) foi de **11,60%**. A distribuição dos dividendos será no dia **17 de abril** de 2023.

Ao final de março, 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**:

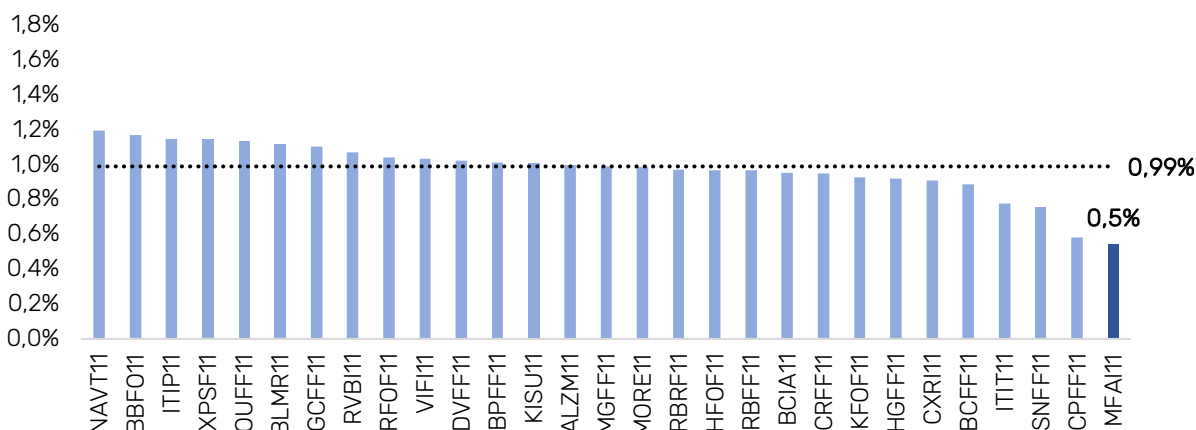


Dividend Yield FOFs

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

DY Mensal - fev/23

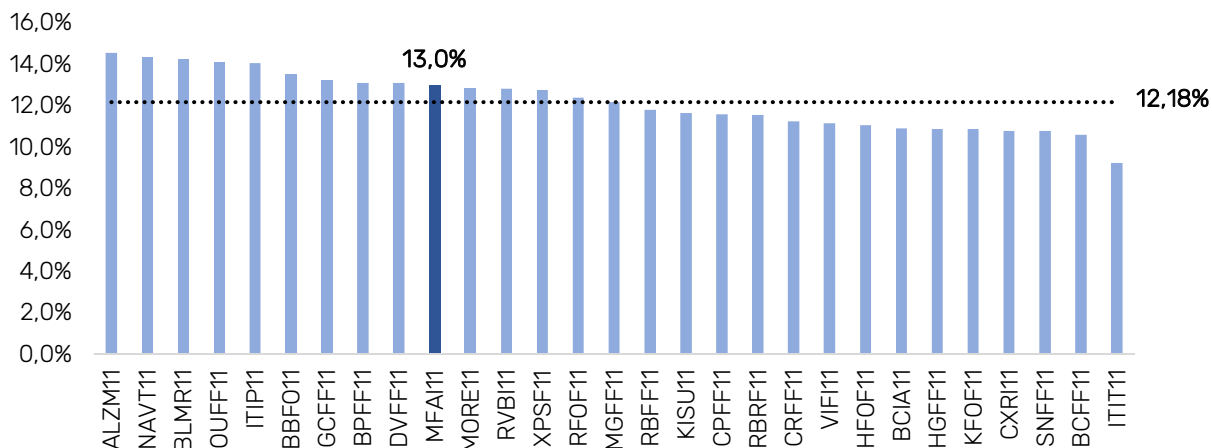
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

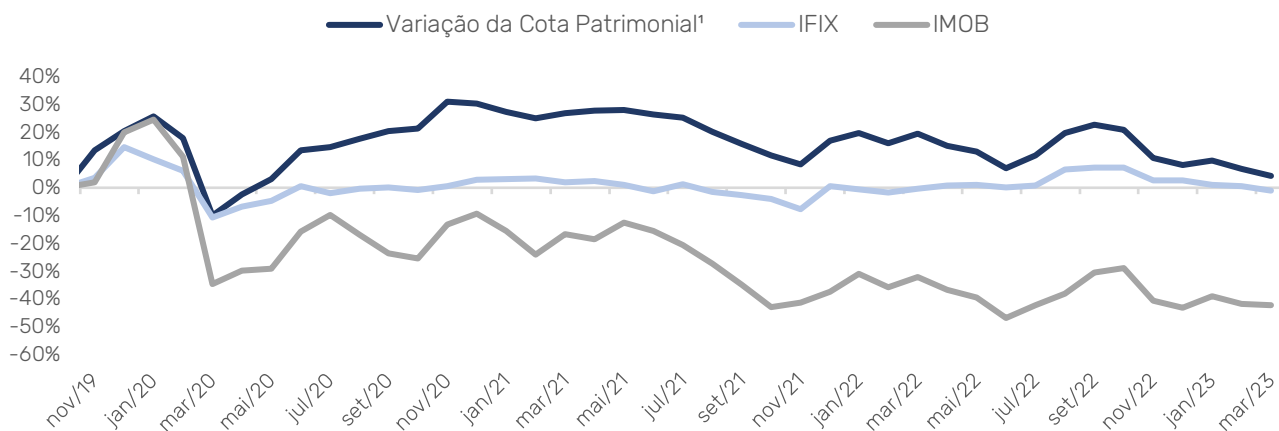
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em março, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 2,35%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

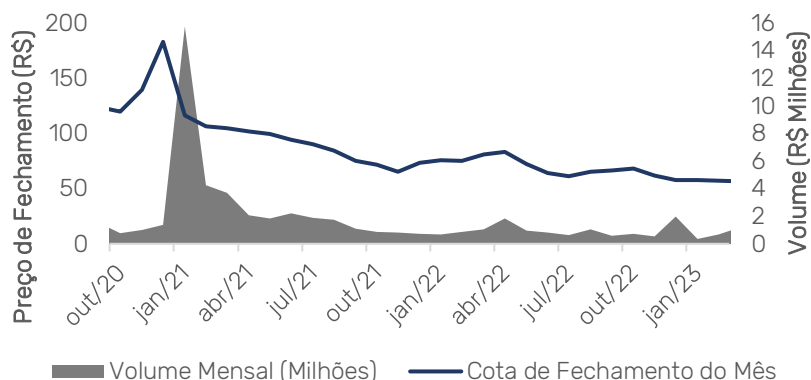
Retorno Total	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	64,28	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	1,46	6,55	44,83
Retorno MFAI ¹	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	-2,74%	-2,35%	-3,61%	-12,71%	4,19%
IFIX	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	-3,70%	-0,68%	-1,11%
IMOB	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	-4,64%	-0,72%	1,35%	-14,95%	-42,36%

Retorno Acumulado



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

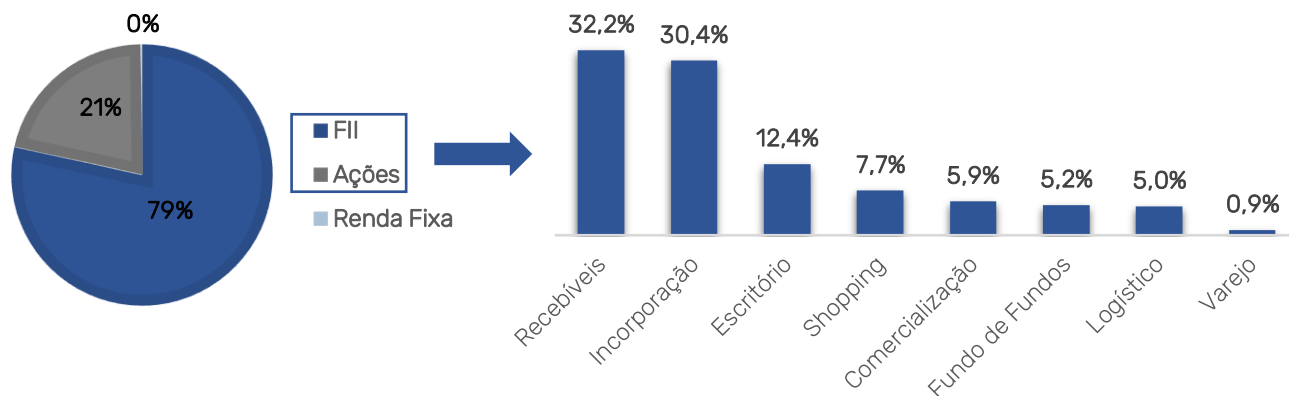
Negociação e Liquidez



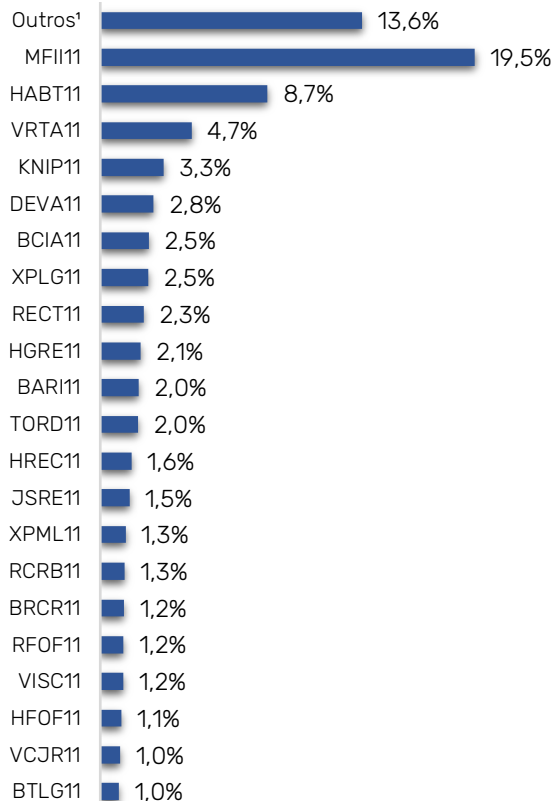
Negociação MFAI11	Mar/23
Volume Total (R\$)	1.198.774
Volume Médio Diário (R\$)	52.121
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

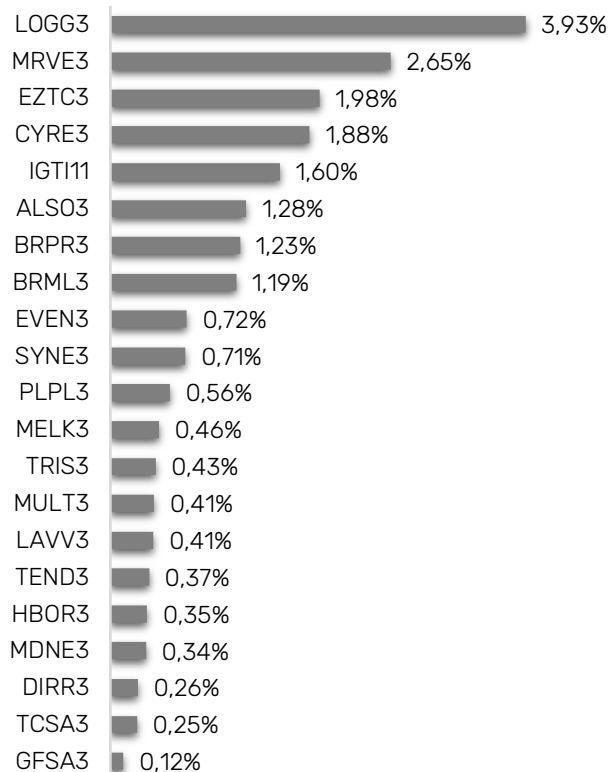
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.

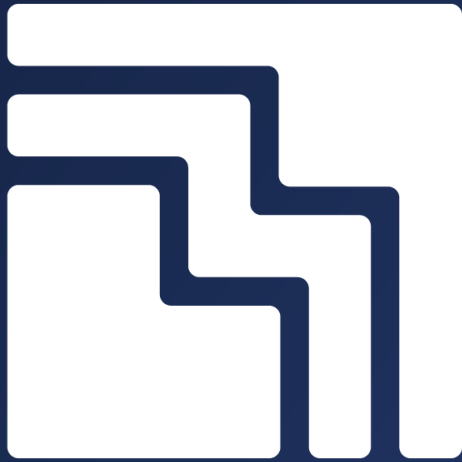
IMOB: Índice imobiliário que indica o desempenho médio das ações de maior representatividade de companhias do setor imobiliário (exploração de imóveis e construção civil) que estão listadas na B3.

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.





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