

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Maio 2023



Destaques

- ✓ Análise Cota Patrimonial ([página 4](#))
- ✓ Nova seção: Composição da Receita ([página 7](#))
- ✓ Nova seção: Conheça Nossos Fundos ([página 12](#))

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 FIs, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

Informações

Quantidade de Cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
356.466	3.220	25.245.828,22
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
60,02	70,82	10,76%
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\$ 0,47		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Atualizações da
Mérito

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em maio, as curvas de juros futuros de longo prazo apresentaram uma redução devido à possível aprovação do projeto do novo arcabouço fiscal e à prévia dos dados da inflação de maio (IPCA) abaixo do esperado. Tais fatores contribuíram para a expectativa de antecipação do ciclo de cortes da taxa Selic, o que impactou positivamente as performances dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (3,74%), do IFIX (5,43%) e do IMOB (17,11%).

Analisando os fundos imobiliários, destacamos o setor de lajes corporativas, que segue com o maior deságio em relação à cota patrimonial, além disso, dados do 1T23 divulgados pela Buildings mostraram que a absorção líquida dos edifícios Corporate da cidade de São Paulo foi levemente positiva, o que pode indicar uma retomada ainda lenta aos níveis de ocupação do período pré-pandemia. Em relação às ações do segmento imobiliário, destacamos os resultados positivos do 1T23 das incorporadoras do segmento econômico, principalmente, que apresentaram evolução tanto das vendas quanto da margem bruta.

No encerramento de maio, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,47**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,78%**, 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

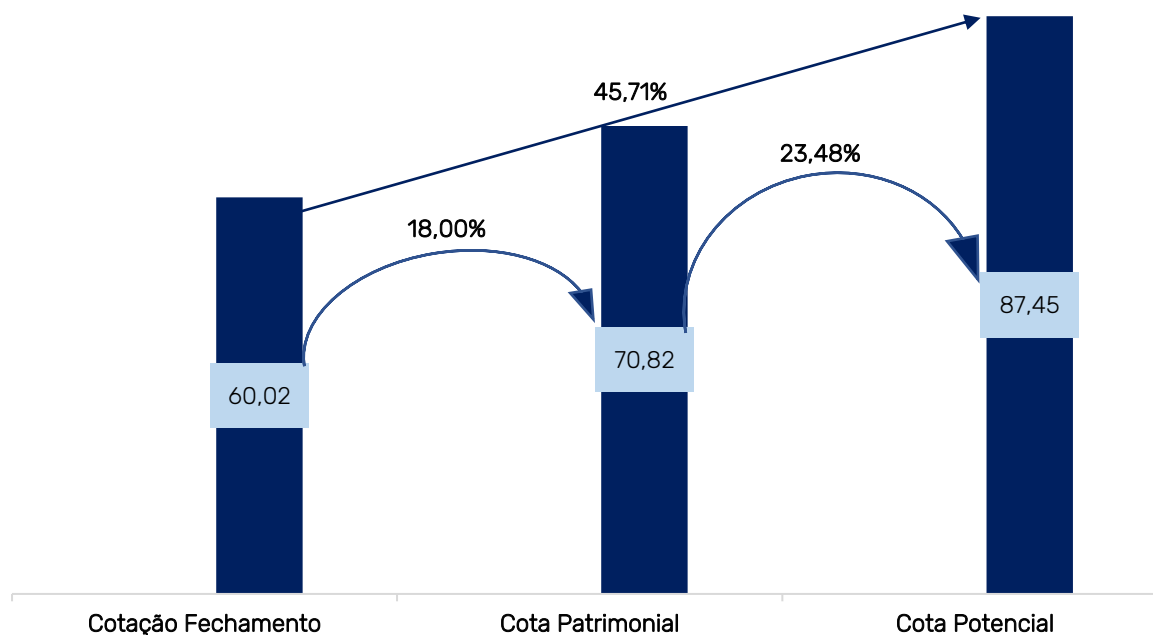
Em maio, o Fundo reduziu a participação nos segmentos de escritório e de shopping.

Análise Cota Patrimonial

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

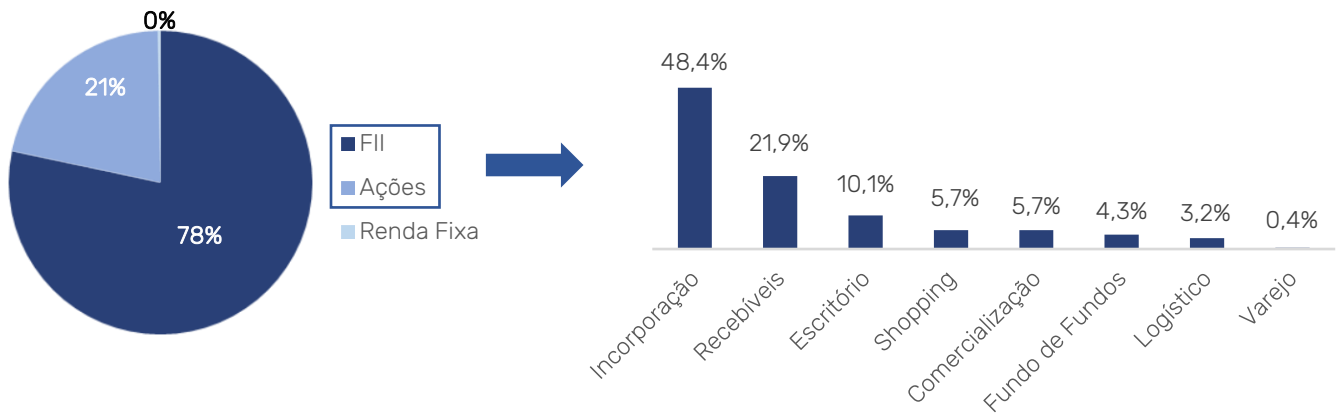
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 15,25%.

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\$ 87,45**, o que representa um **potencial de valorização de 45,71%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.

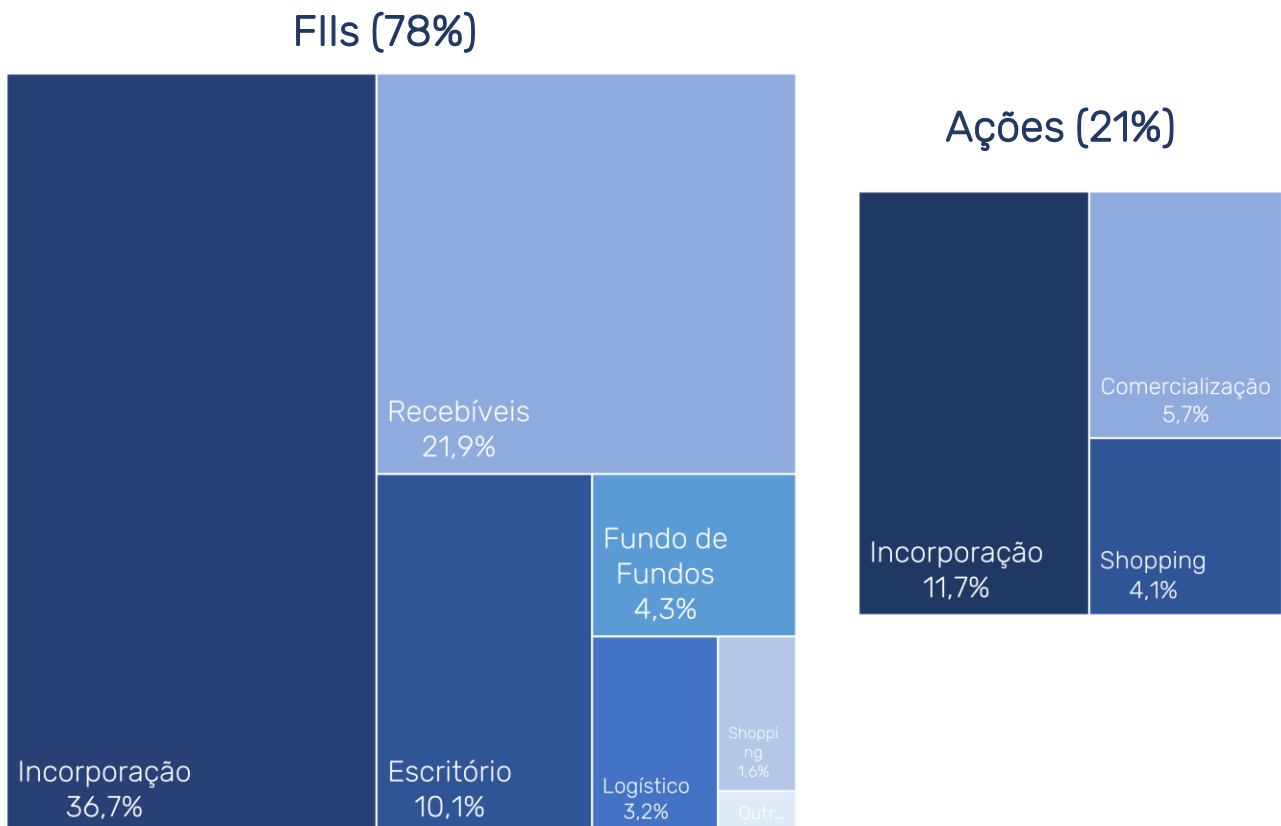


Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Seguimento



Composição da Carteira



Composição do Resultado Caixa

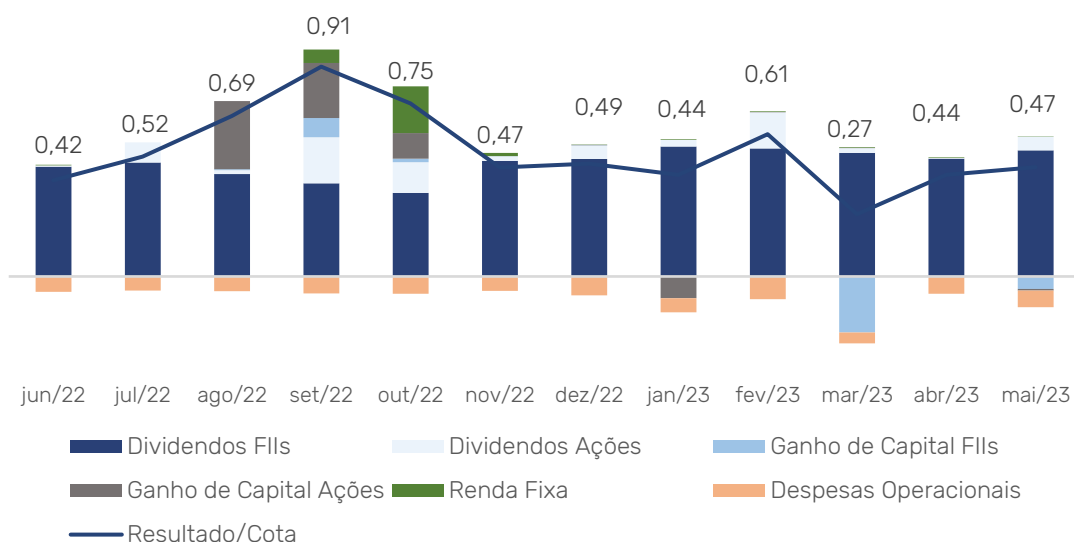
Valores em Reais* (R\$)	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	maio/23	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	178.876	186.696	224.294	175.519	175.742	215.112	1.156.239	2.130.074	5.495.480
FII's	160.135	177.296	174.934	168.761	174.688	193.971	1.049.785	1.879.602	4.541.743
Ações	18.741	9.400	49.360	6.757	1.054	21.141	106.454	250.472	953.737
Ganho de Capital	805	(29.833)	170	(76.208)	-	(21.747)	(126.814)	104.066	3.180.360
FII's	55	-	-	(76.640)	-	(19.166)	(95.751)	(63.862)	1.333.310
Ações	749	(29.833)	170	432	-	(2.581)	(31.063)	167.928	1.847.050
Renda Fixa	203	832	1.070	847	1.147	421	4.520	90.897	195.820
Total de Receitas	179.884	157.694	225.535	100.157	176.890	193.786	1.033.945	2.325.037	8.871.660
Total de Despesas	(25.847)	(19.090)	(31.276)	(15.094)	(26.057)	(25.535)	(142.899)	(268.058)	(1.408.378)
Taxa de Administração/Custódia	(2.834)	(2.906)	(2.890)	(2.332)	(2.922)	(2.945)	(16.828)	(39.721)	(125.790)
Taxa de Gestão	(15.535)	(15.929)	(15.846)	(12.783)	(16.018)	(12.514)	(88.626)	(184.657)	(485.573)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(7.478)	(256)	(12.541)	21	(7.117)	(10.076)	(37.446)	(43.680)	(490.105)
Resultado Caixa	154.037	138.604	194.258	85.063	150.833	168.250	891.046	2.056.979	7.463.282
Rendimento Distribuído	205.448	183.323	180.162	98.118	151.193	167.539	985.783	2.055.457	7.460.110
Total de Cotas MFAI	316.074	316.074	316.074	318.784	356.466	356.466	-	-	-
Distribuído/Cota	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47	3,02	6,46	45,74

*Resultado não auditado.

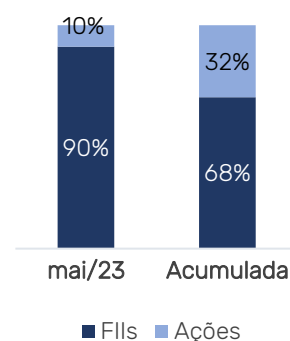
Resultado Por Cota

	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23
Resultado Caixa (R\$)	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.258	85.063	150.833	168.250
Resultado/Cota ¹	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61	0,27	0,44	0,47

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



Receita Gerada

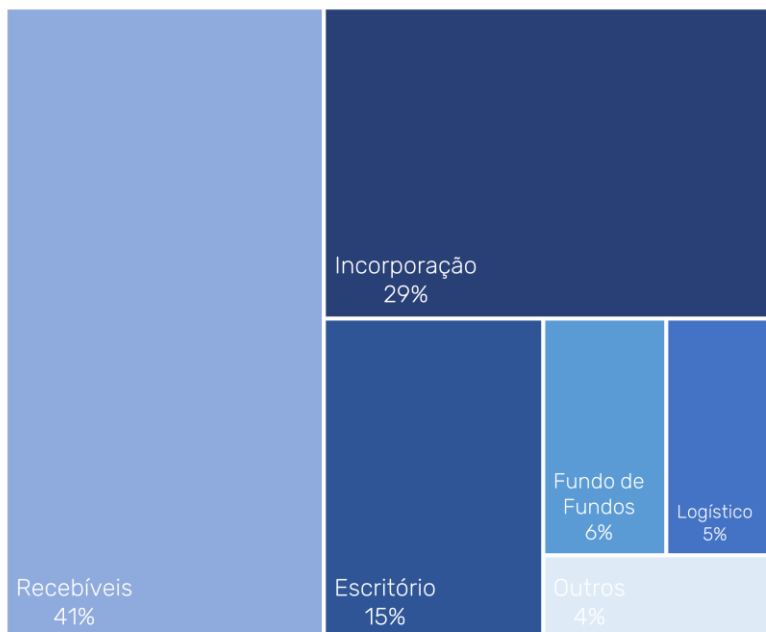
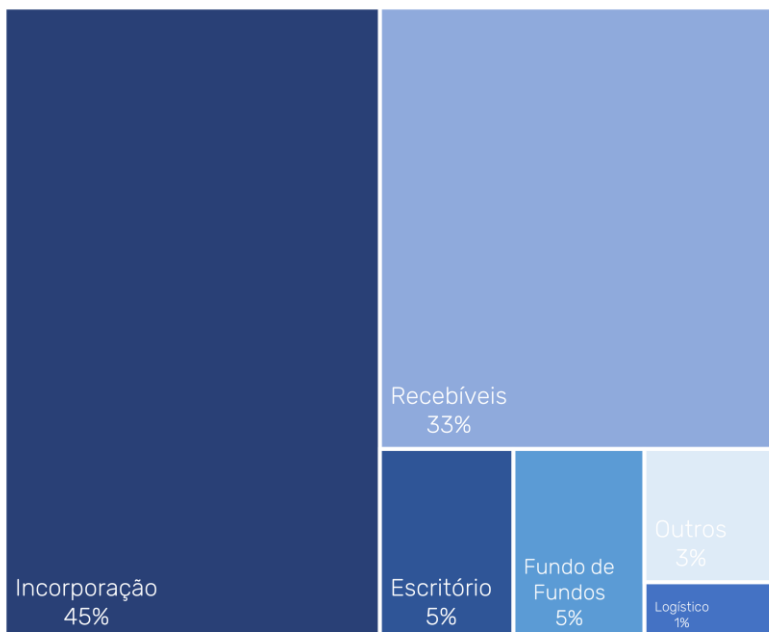


Composição da Receita

Receita FIIs

• Maio/23

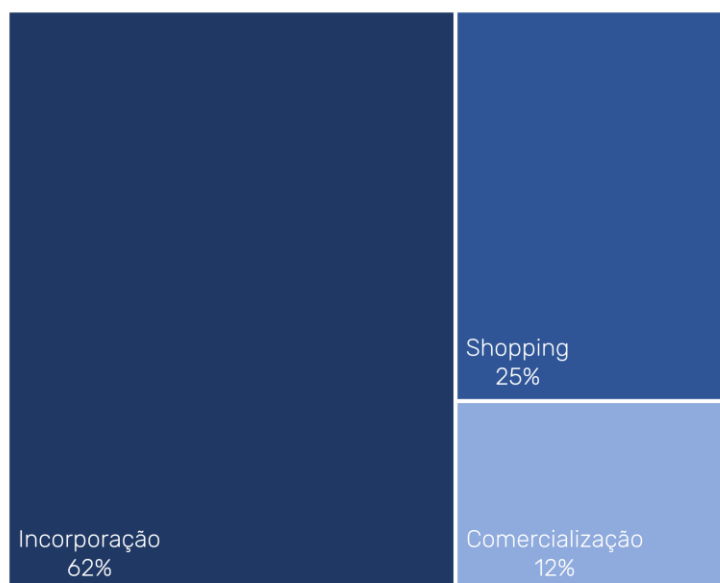
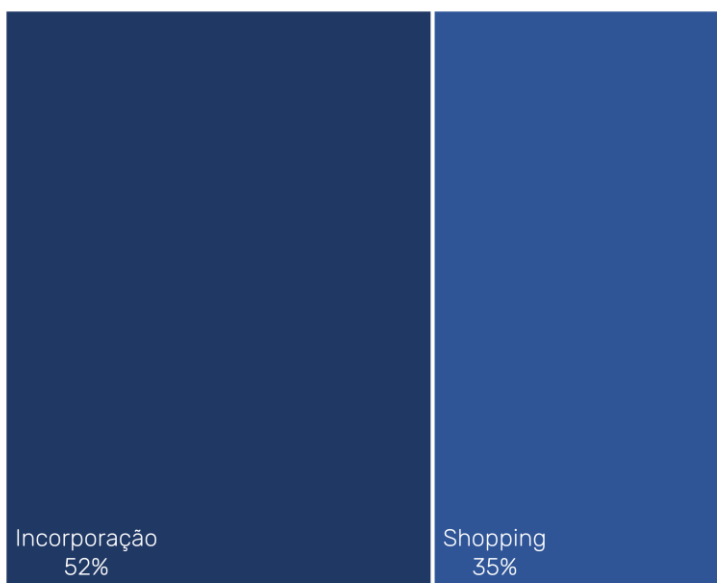
• 12 Meses



Receita Ações

• Maio/23

• 12 Meses

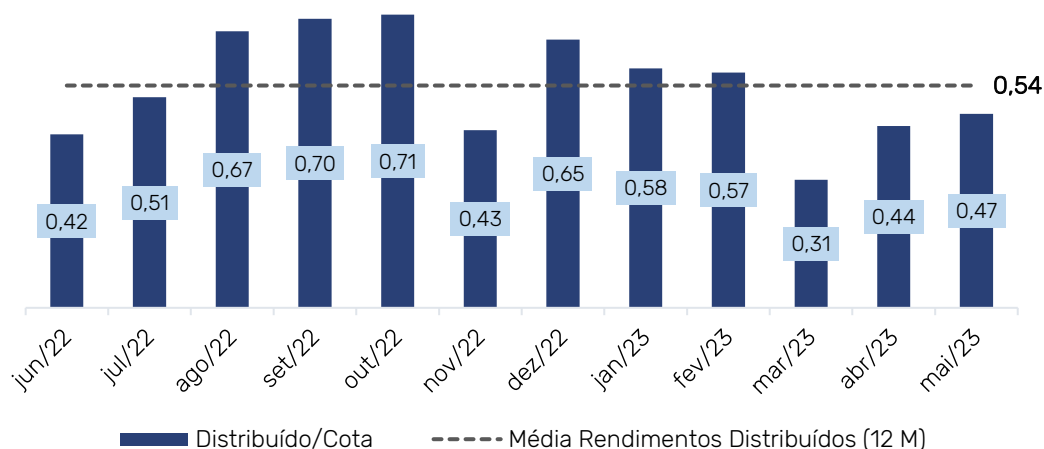


Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais (R\$)	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23
Rendimento distribuído	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47

O rendimento por cota no mês de maio foi de **R\$ 0,47** (52% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 60,02) foi de **10,76%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de junho** de 2023.

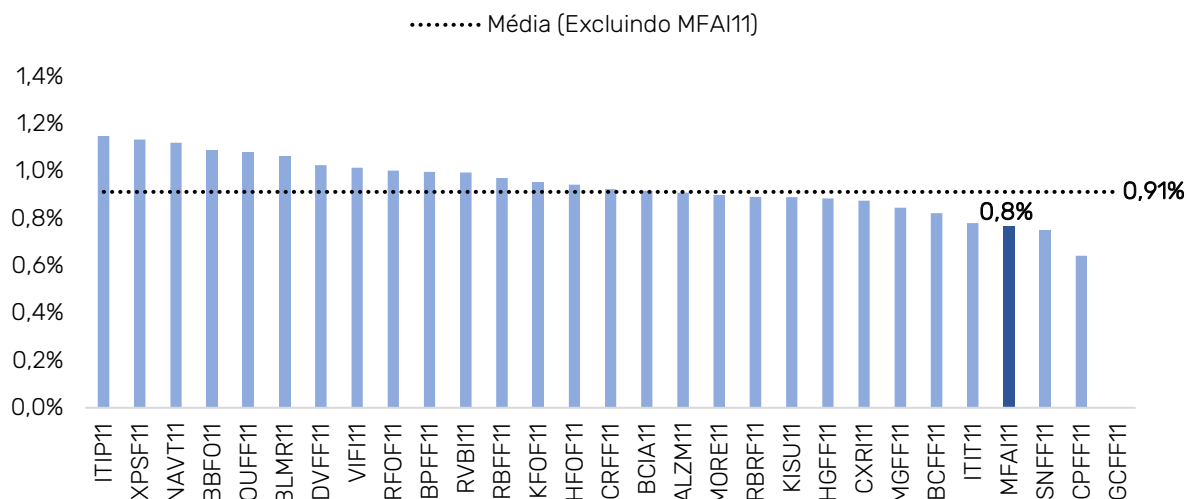
Ao final de maio, o Fundo possuía **R\$ 0,01 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



Dividend Yield FOFs

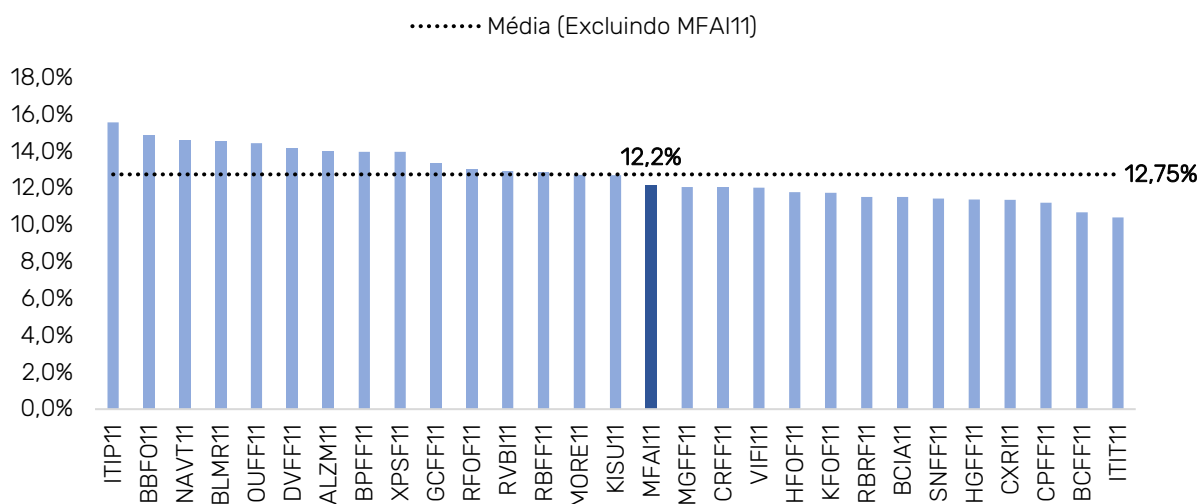
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de abril, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - abr/23



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

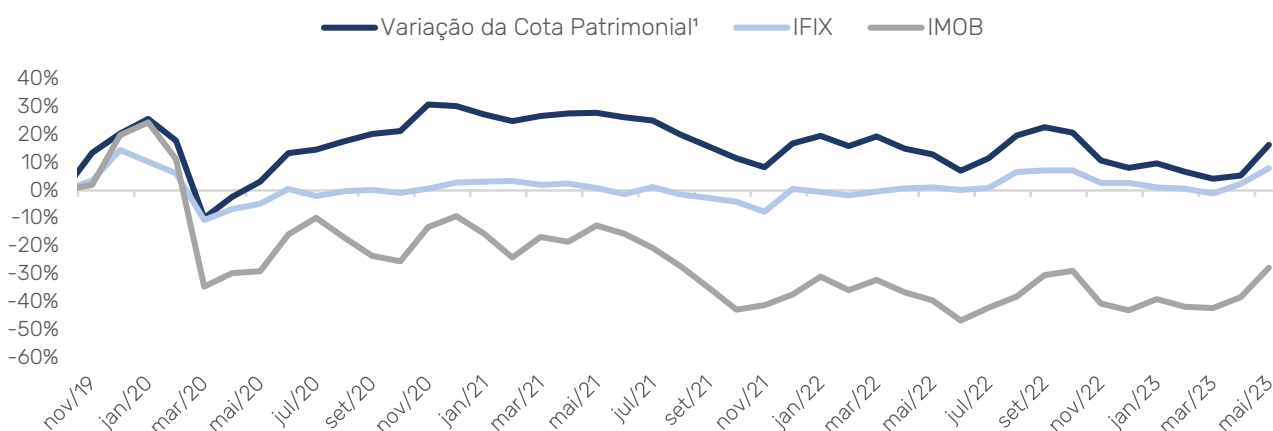
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em maio, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 10,50%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

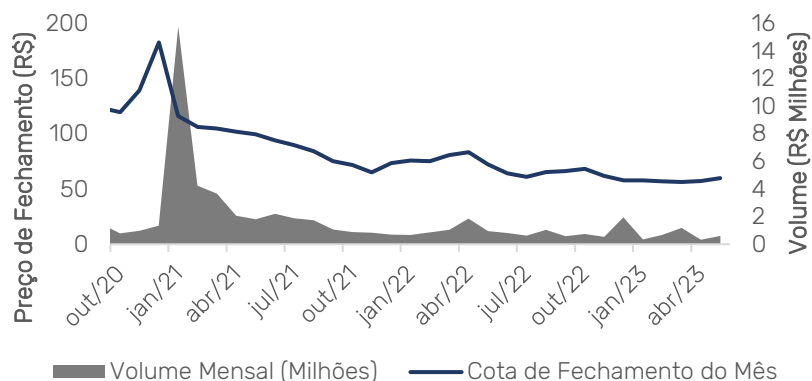
Retorno Total	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	64,28	64,52	70,82	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47	2,37	6,46	45,74
Retorno MFAI ¹	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	-2,74%	-2,35%	1,05%	10,50%	7,64%	3,04%	16,35%
IFIX	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	5,10%	6,84%	7,93%
IMOB	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	-4,64%	-0,72%	6,84%	17,11%	26,81%	19,29%	-27,88%

Retorno Acumulado



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

Negociação E Liquidez

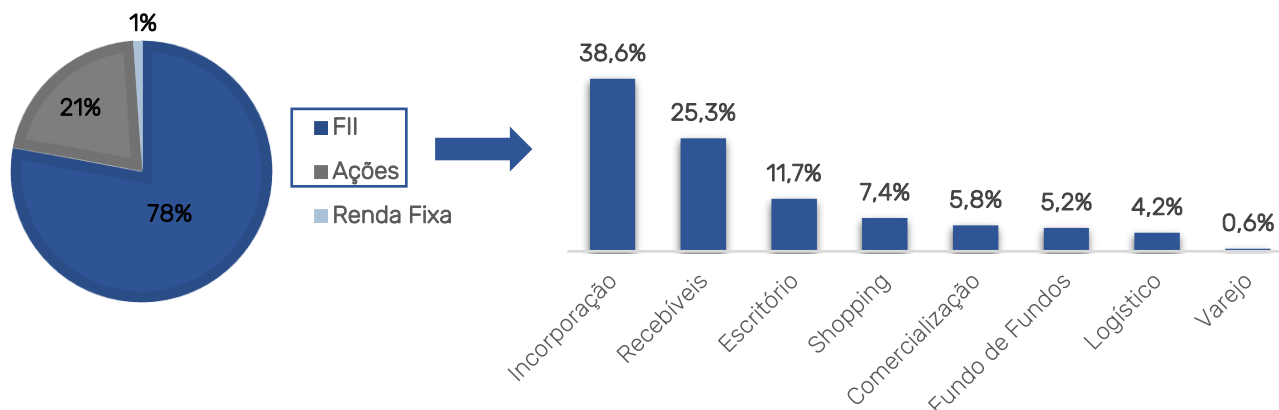


Negociação MFAI11	Mai/23
Volume Total (R\$)	605.185
Volume Médio Diário (R\$)	27.508
Participação em Pregões	100%

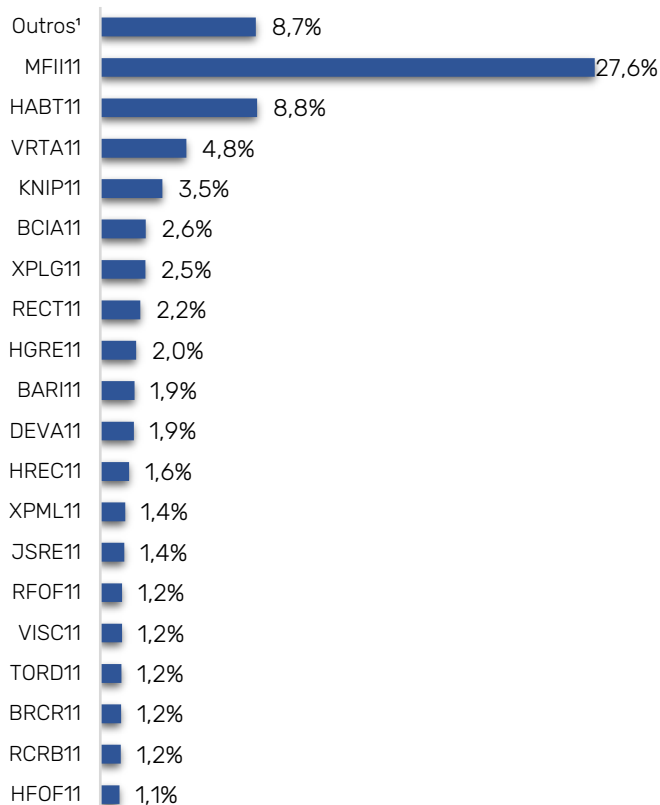
Anexo I

Carteira Trimestral

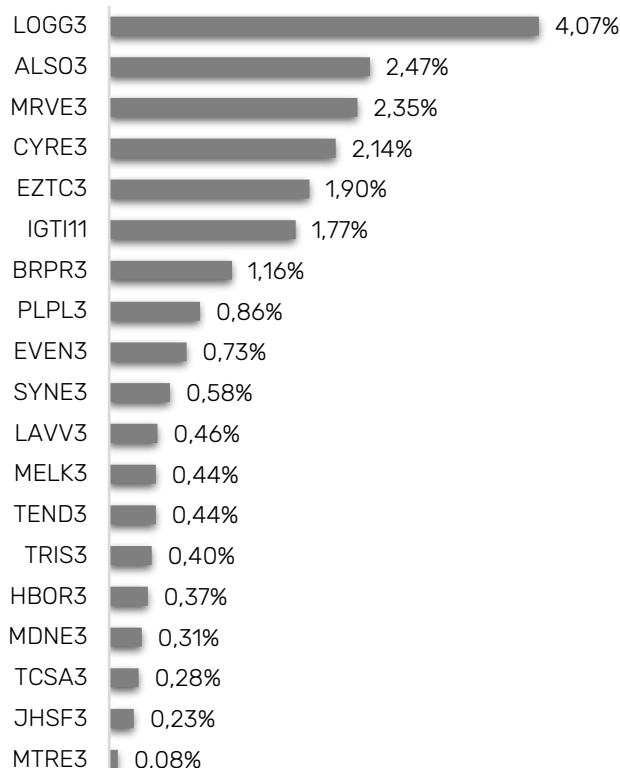
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII






Ações



¹ Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 1,0%.

Conheça Nossos Fundos

	MFII	MFAI	MFCR
Início do Fundo	Mar-2013	Nov-2019	Ago-2022
Classificação	Desenvolvimento	Fundo de Fundos	Recebíveis
Público Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Taxa de Administração	2% a.a sobre o PL a mercado	1% a.a sobre o PL	1,2% a.a sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI
PL do Fundo (R\$)	427,02 MM	23,00 MM	10,53 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	101,74	64,52	104,07
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	93,98	57,50	103,50
P/PV	0,92	0,85	0,99
Ágio/Deságio	-8%	-15%	-1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,10	0,47	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,09%	10,76%	11,86%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com o RI

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 - MFAI11

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com