

# MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Junho 2023



## Destaques

- ✓ Análise Cota Patrimonial ([página 4](#))
- ✓ Composição da Receita ([página 7](#))
- ✓ 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	3.199	26.209.993,53
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
63,85	73,53	10,21%
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\$ 0,48		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Atualizações da  
Mérito

# Nota do Gestor

## Panorama do Mercado

Em junho, o IPCA apresentou uma deflação de 0,08% e acumulou um avanço de 3,16% nos últimos doze meses, além disso, o Conselho Monetário Nacional manteve a meta da inflação em 3% para os próximos dois anos. Tais fatores contribuíram para a expectativa de que o ciclo de cortes da taxa Selic tenha início já no mês de agosto, o que impactou positivamente as performances dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (9,00%), do IFIX (4,71%) e do IMOB (9,62%).

Analisando a carteira do MFAI, a valorização dos ativos no mercado secundário acarretou uma **variação positiva da cota patrimonial de 4,5% em junho e de 12,5% no ano** (considerando o reinvestimento dos dividendos distribuídos). Para o segundo semestre, são esperadas melhoras tanto nos preços das cotas dos fundos quanto das ações do segmento imobiliário, impulsionados pelo início de cortes da taxa Selic, o que pode acarretar uma maior valorização da cota patrimonial do Fundo e contribuir para resultados mais positivos nos próximos meses.

No encerramento de junho, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,48**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,75%**, 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 FIIs 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

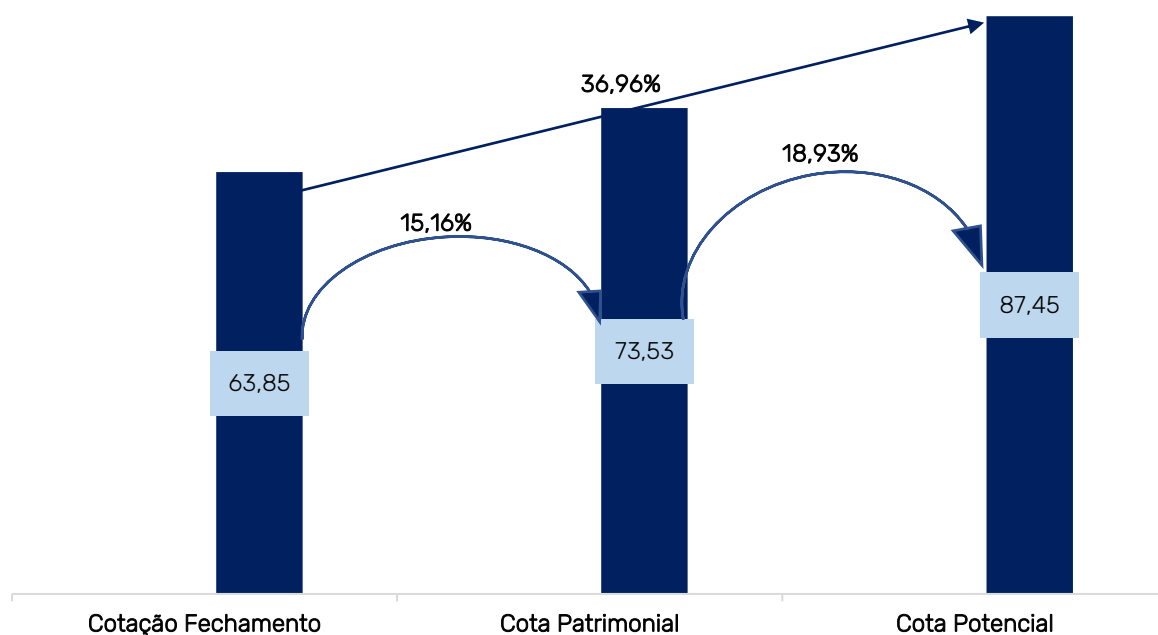
Em junho, o Fundo reduziu a participação nos segmentos de incorporação, shopping e comercialização.

# Análise Cota Patrimonial

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

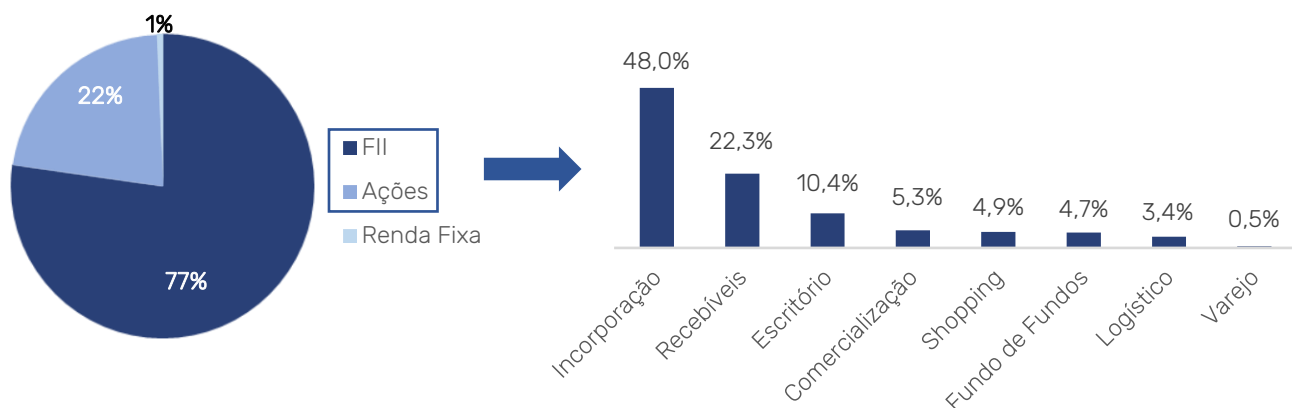
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 13,16%.

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 36,96%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



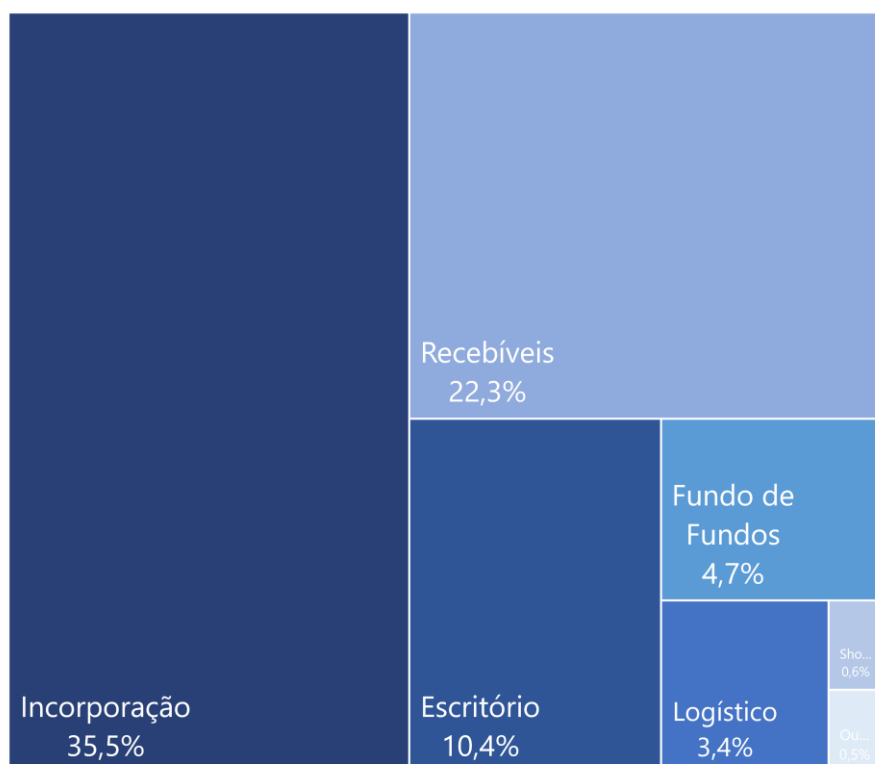
Fonte: Mérito Investimentos

# Alocação por Tipo de Ativo e Seguimento



# Composição da Carteira

FII (77%)



Ações (22%)





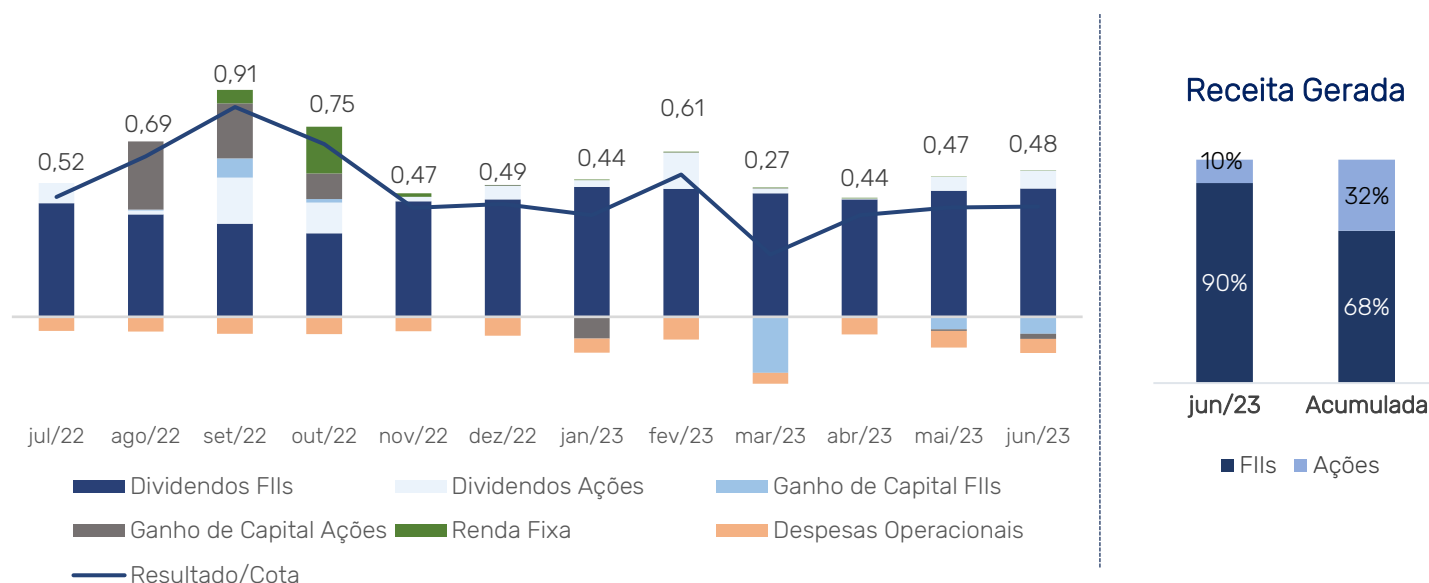
# Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	maio/23	junho/23	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>186.696</b>	<b>224.294</b>	<b>175.519</b>	<b>175.742</b>	<b>215.112</b>	<b>225.263</b>	<b>1.202.626</b>	<b>2.207.591</b>	<b>5.720.743</b>
FII's	177.296	174.934	168.761	174.688	193.971	197.596	1.087.246	1.931.418	4.739.339
Ações	9.400	49.360	6.757	1.054	21.141	27.667	115.380	276.173	981.404
<b>Ganho de Capital</b>	<b>(29.833)</b>	<b>170</b>	<b>(76.208)</b>	<b>-</b>	<b>(21.747)</b>	<b>(33.885)</b>	<b>(161.504)</b>	<b>70.181</b>	<b>3.146.475</b>
FII's	-	-	(76.640)	-	(19.166)	(26.104)	(121.911)	(89.966)	1.307.206
Ações	(29.833)	170	432	-	(2.581)	(7.781)	(39.593)	160.147	1.839.269
<b>Renda Fixa</b>	<b>832</b>	<b>1.070</b>	<b>847</b>	<b>1.147</b>	<b>421</b>	<b>472</b>	<b>4.788</b>	<b>90.888</b>	<b>196.292</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>157.694</b>	<b>225.535</b>	<b>100.157</b>	<b>176.890</b>	<b>193.786</b>	<b>191.849</b>	<b>1.045.910</b>	<b>2.368.659</b>	<b>9.063.509</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(19.090)</b>	<b>(31.276)</b>	<b>(15.094)</b>	<b>(26.057)</b>	<b>(25.692)</b>	<b>(21.876)</b>	<b>(139.086)</b>	<b>(269.603)</b>	<b>(1.430.411)</b>
Taxa de Administração/Custódia	(2.906)	(2.890)	(2.332)	(2.922)	(3.102)	(4.270)	(18.421)	(40.282)	(130.217)
Taxa de Gestão	(15.929)	(15.846)	(12.783)	(16.018)	(12.514)	(16.885)	(89.976)	(185.326)	(502.458)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(256)	(12.541)	21	(7.117)	(10.076)	(721)	(30.689)	(43.995)	(490.826)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>138.604</b>	<b>194.258</b>	<b>85.063</b>	<b>150.833</b>	<b>168.093</b>	<b>169.973</b>	<b>906.824</b>	<b>2.099.056</b>	<b>7.633.098</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>183.323</b>	<b>180.162</b>	<b>98.118</b>	<b>151.193</b>	<b>167.539</b>	<b>171.104</b>	<b>951.439</b>	<b>2.097.310</b>	<b>7.631.214</b>
Total de Cotas MFAI	316.074	316.074	318.784	356.466	356.466	356.466	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>	<b>0,31</b>	<b>0,44</b>	<b>0,47</b>	<b>0,48</b>	<b>2,85</b>	<b>6,52</b>	<b>46,22</b>

\*Resultado não auditado.

# Resultado Por Cota

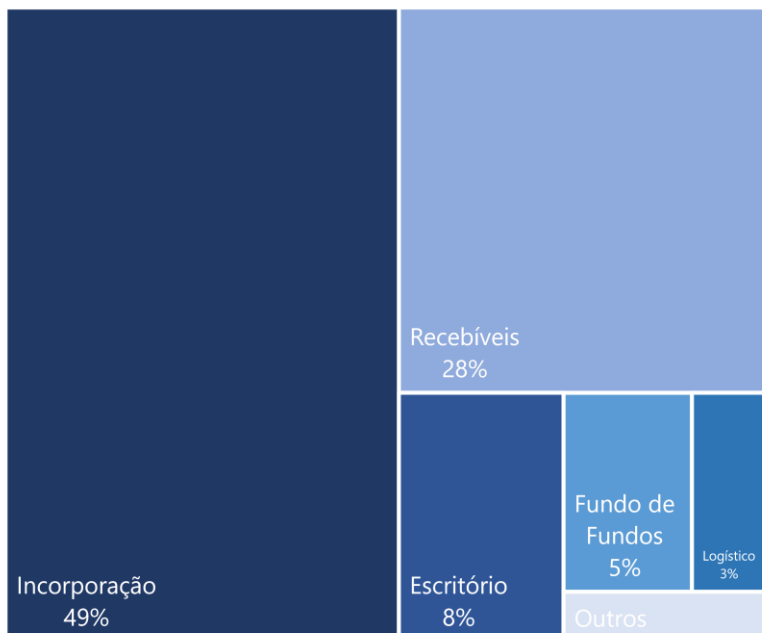
	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Resultado Caixa (R\$)	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.258	85.063	150.833	168.093	169.973
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61	0,27	0,44	0,47	0,48

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

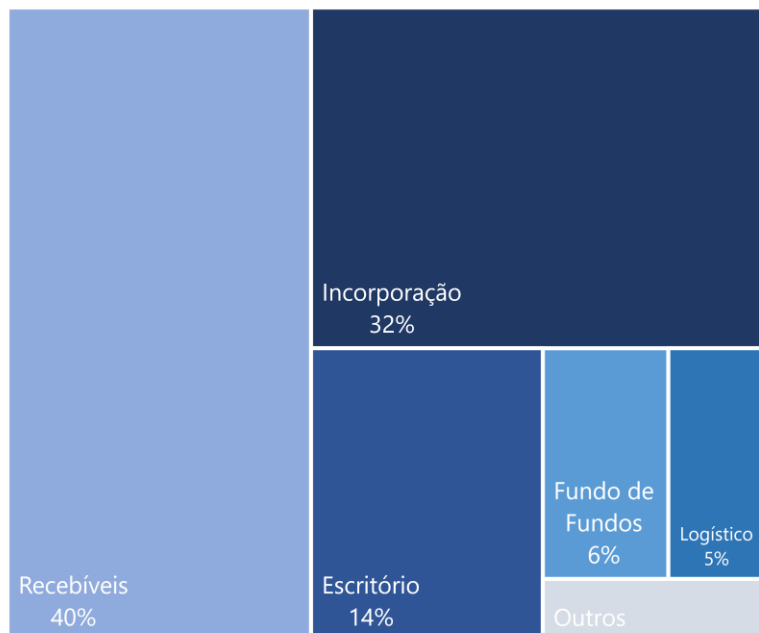
# Composição da Receita

## Receita FIIs

• Junho/23



• 12 Meses

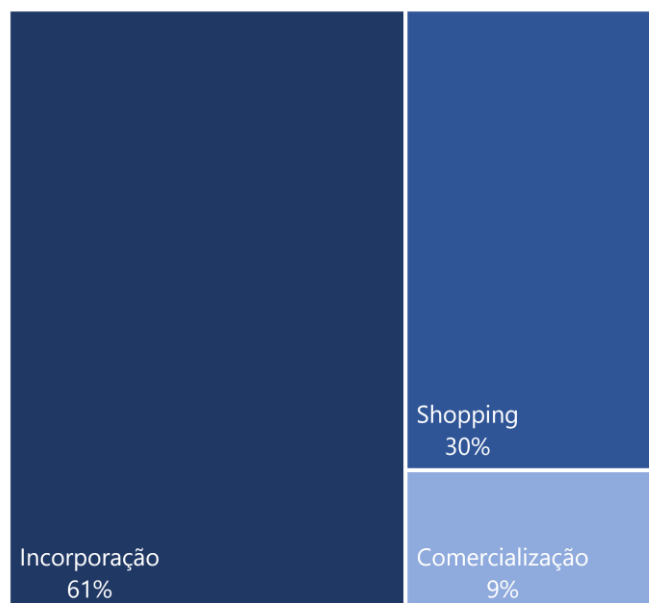


## Receita Ações

• Junho/23



• 12 Meses

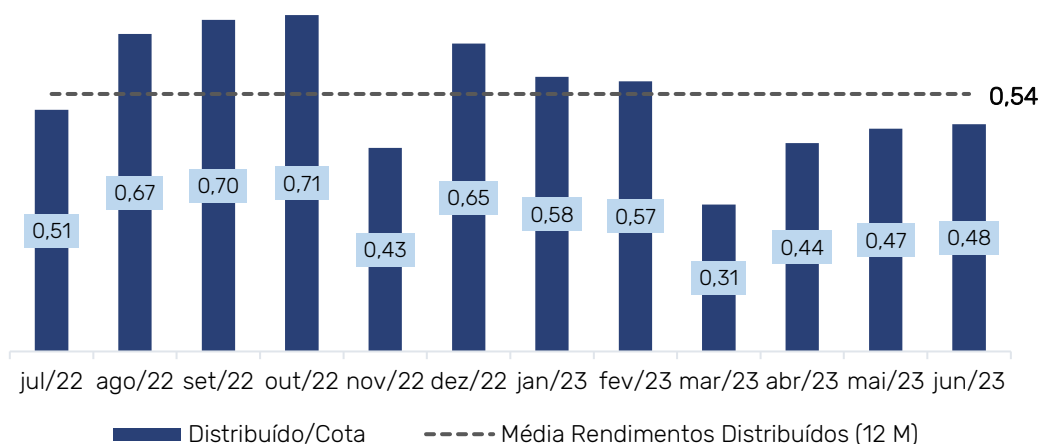


# Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais (R\$)	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Rendimento distribuído	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47	0,48

O rendimento por cota no mês de junho foi de **R\$ 0,48** (56% do CDI líquido de IR) e o *dividend yield anualizado* sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 63,85) foi de **10,21%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de julho** de 2023.

Ao final de junho, 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**:

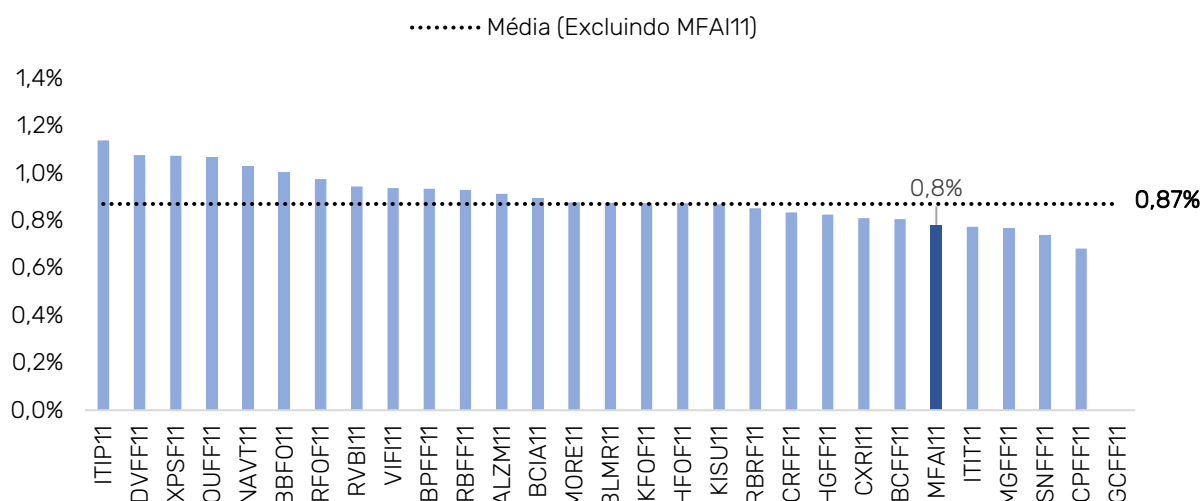




# Dividend Yield FOFs

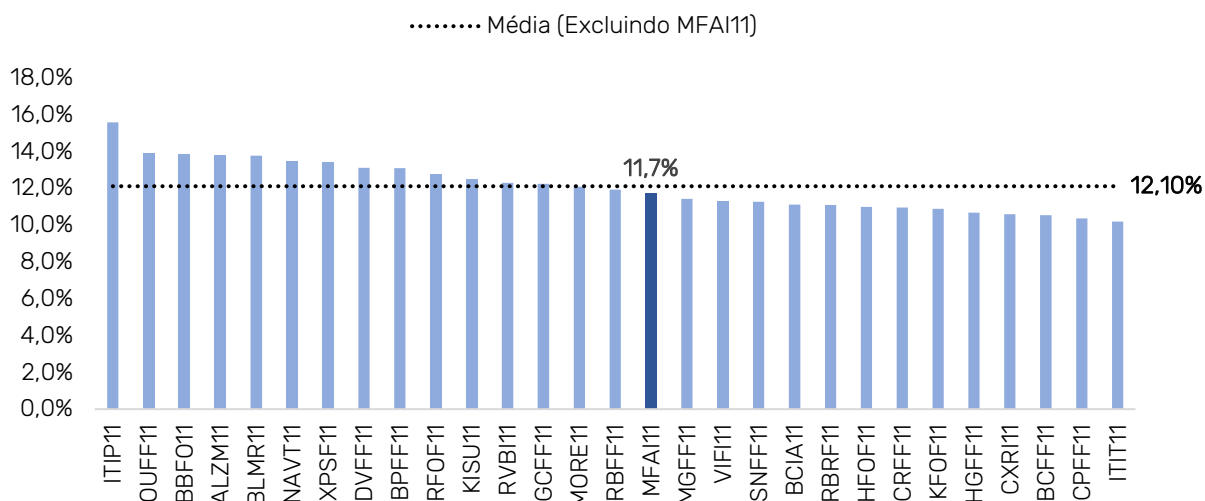
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de maio, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

## DY Mensal - mai/23



Fonte: Mérito Investimentos

## DY 12 Meses\*



Fonte: Mérito Investimentos

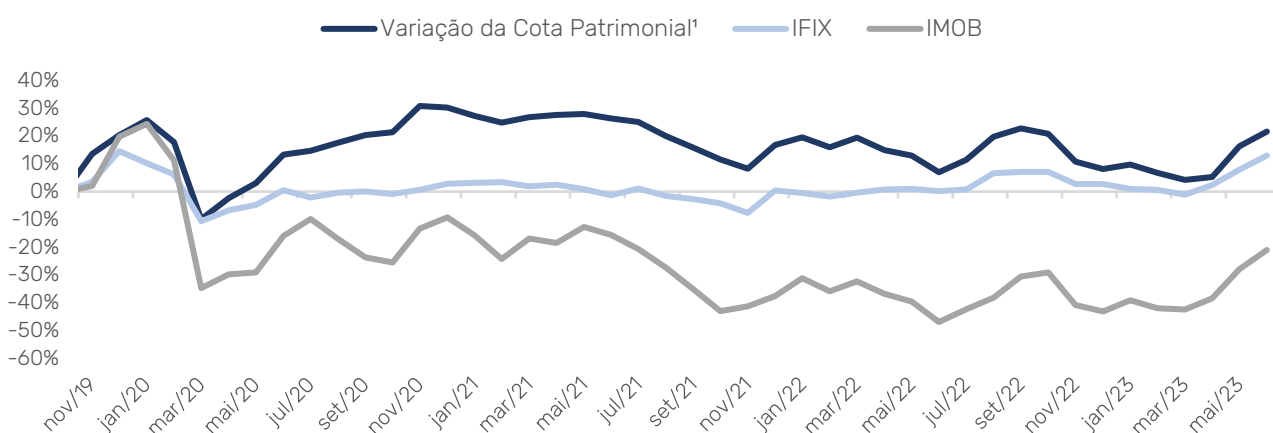
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

# Retorno Total

Em junho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 4,50%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

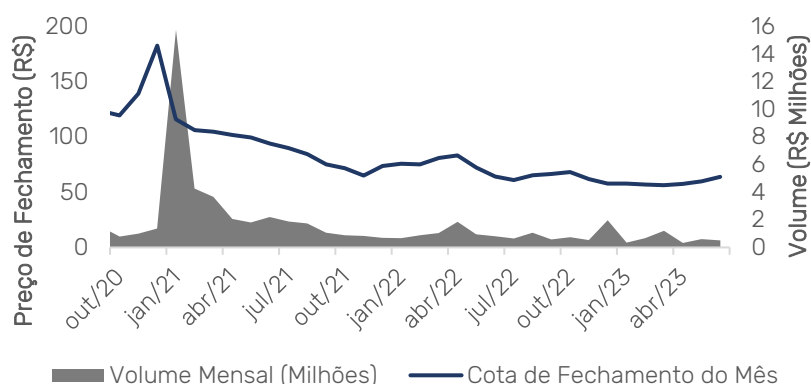
Retorno Total	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	64,28	64,52	70,82	73,53	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47	0,48	2,85	6,52	46,22
Retorno MFAI <sup>1</sup>	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	-2,74%	-2,35%	1,05%	10,50%	4,50%	12,48%	13,59%	21,58%
IFIX	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	10,05%	12,87%	13,01%
IMOB	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	-4,64%	-0,72%	6,84%	17,11%	9,62%	39,02%	48,82%	-20,94%

## Retorno Acumulado



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

# Negociação E Liquidez

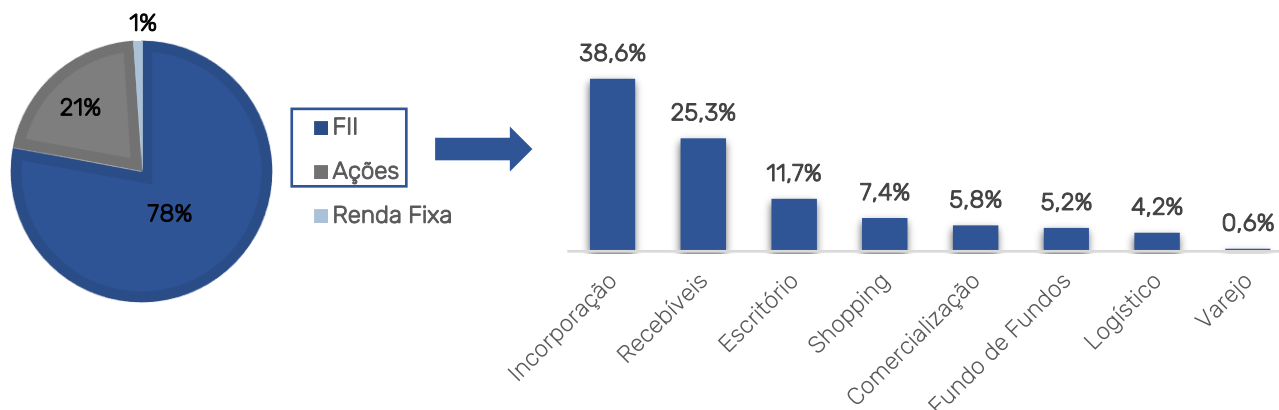


Negociação MFAI11	Jun/23
Volume Total (R\$)	516.636
Volume Médio Diário (R\$)	24.602
Participação em Pregões	100%

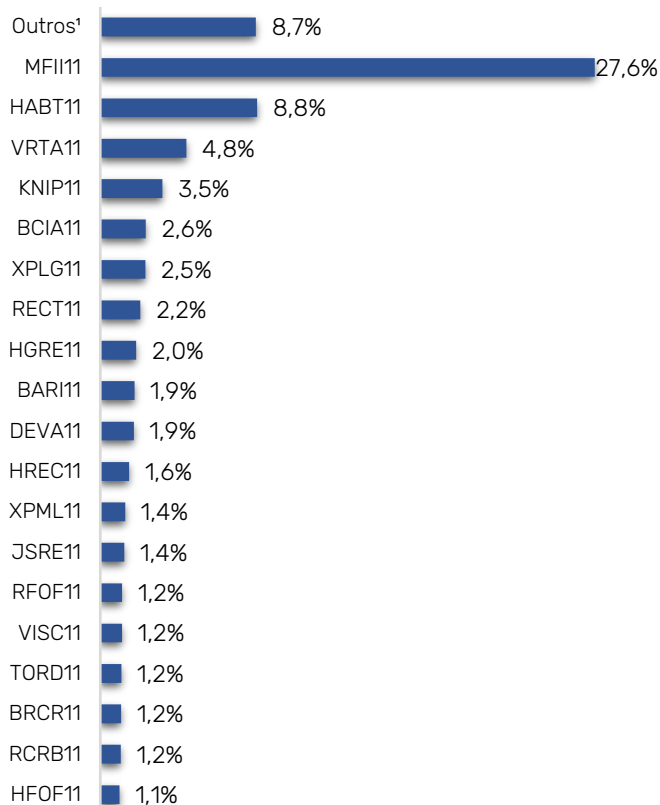
# Anexo I

## Carteira Trimestral

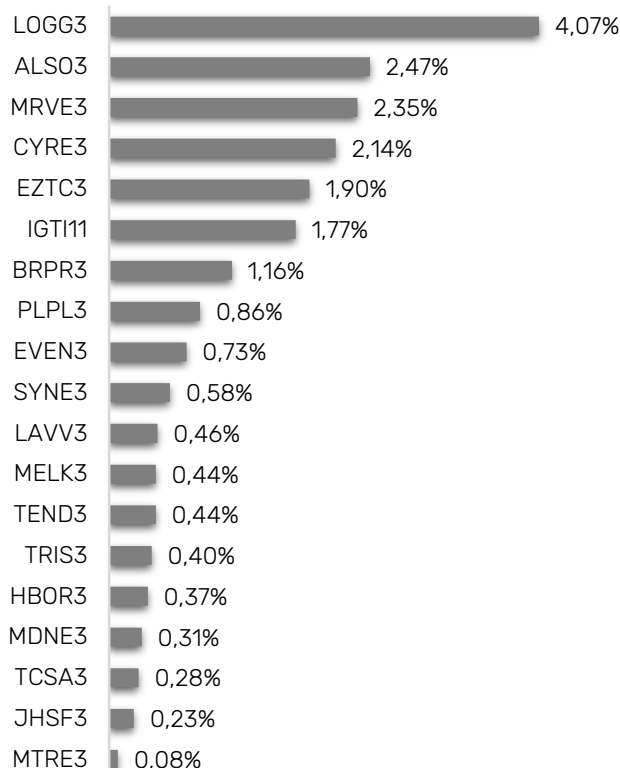
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII






### Ações



<sup>1</sup> 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\$)	424,05 MM	26,21 MM	10,70 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	101,74	73,53	105,72
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	93,98	63,85	103,90
P/PV	0,92	0,87	0,98
Ágio/Deságio	-8%	-13%	-2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,11	0,48	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,10%	10,21%	12,15%
Acesse a página do fundo			



[www.meritoinvestimentos.com](http://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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)