

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Fevereiro 2024

Destaques

- ✓ Movimentações do Mês ([página 4](#))
- ✓ Tese de Investimento ([página 5](#))
- ✓ Análise Cota Patrimonial ([página 7](#))

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.

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 28.828.789,27

Valor Cota Patrimonial (R\$)
R\$ 74,07

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.727

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 65,00

Dividend Yield (12m)
8,83%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
29,54%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
174%

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

²Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Características Gerais

Ticker na B3:
MFAI11

Início do Fundo:
Nov-2019

Classificação:
Fundo de Fundos

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Público Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
1,0% a.a. sobre patrimônio líquido

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Informações Adicionais

Para dúvidas, sugestões e comentários, entre em contato pelo e-mail.



Clique Aqui

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.

Alocação em FIs

- Investir em fundos com boa previsibilidade de resultados
- Apropriar ganho de capital em eventuais distorções setoriais
- Realizar o acompanhamento rotineiro dos ativos

Alocação em Ações

- Aproveitar a expertise imobiliária para identificar oportunidades no mercado
- Investir em companhias subavaliadas visando realizar ganho de capital
- Usufruir dos dividendos durante o período de maturação

A gestão reavalia periodicamente a exposição da carteira e ajusta o seu balanceamento conforme o momento de mercado, visando otimizar os resultados para os cotistas. A tabela abaixo ilustra o percentual de alocação mínimo e máximo do MFAI definido para cada classe de ativos.

Atualmente, o percentual de alocação alvo da carteira do Fundo é de 80% em FIs e de 20% em Ações.

Tipo de Ativo	% Alvo em Carteira		
FII	60%	80%	90%
Ações	10%	20%	40%

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em fevereiro, as atenções se voltaram para a inflação nos EUA, que segue acima da meta anual de 2% estabelecida pelo Fed, e que possui impacto sobre os ativos do mercado brasileiro. Apesar disso, seguimos com as expectativas de mais um corte de 0,5% da taxa Selic na próxima reunião do Copom, a ser realizada em março, e com uma visão positiva acerca da inflação no Brasil, que deve encerrar o ano dentro do intervalo de tolerância da meta estabelecida (entre 1,5% e 4,5%).

Destacamos abaixo a variação da cota e de alguns índices no mês:

MFAI¹
1,53%

IBOV
0,99%

IFIX
0,79%

IMOB
1,27%

¹Variação da cota no mercado secundário considerando o preço de fechamento ao final do mês.

Em relação à carteira do MFAI, os ativos que apresentaram a maior valorização no mês foram as ações do segmento imobiliário, vide SYNE3 e MTRE3, e os fundos imobiliários do segmento de escritórios, vide XPPR11 e BROF11.

No encerramento de fevereiro, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,40**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,62%**, considerando a cota de fechamento do mês.

Dando continuidade à nova seção “Tese de Investimentos”, trouxemos os cases de investimento de MFII11 e SYNE3, vide páginas 5 e 6 desse relatório.

Movimentações do Mês

Conforme havíamos sinalizado em relatórios anteriores, há alguns meses montamos posições em fundos com carteiras indexadas ao IPCA, acreditando na alta do índice. Em fevereiro, seguimos realizando vendas parciais de fundos de recebíveis, como KNIP11 e CPTS11. Adicionalmente, também realizamos liquidamos nossa posição em BCIA11, fundo que apresentou uma valorização interessante nos últimos meses.

Além disso, continuamos monitorando outras posições montadas em 2023, que se apreciaram ao longo dos meses.

Gostaríamos de ressaltar que, apesar das vendas realizadas no mês, seguimos com nosso *guidance* de alocação, que atualmente consiste em aproximadamente 80% dos recursos alocados em FIIs e 20% em ações.

Informe de Rendimentos

Gostaríamos de compartilhar que os Informes de Rendimentos dos fundos da Mérito Investimentos já estão disponíveis no [Portal do Investidor](#) da Mérito DTVM.

Tese de Investimento

Para o relatório desse mês, seguiremos com a análise de dois ativos da carteira: **MFII11** e **SYNE3**.

MFII11:

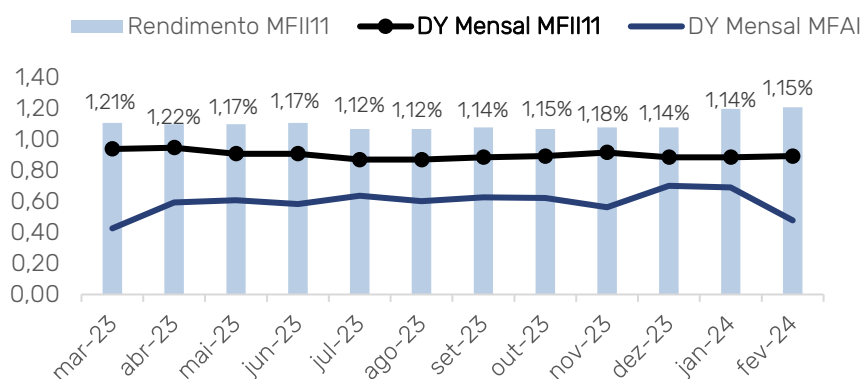
O Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFII) é um fundo que tem como objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários, para a posterior venda das unidades, com foco no segmento residencial

Informações Gerais:

Características	MFII11
Início	Mar-2013
Gestora	Mérito Investimentos
Administradora	Mérito DTVM
Volume Médio Diário ¹ (R\$)	551.104
Preço/VP ¹	0,94
Participação IFIX	0,36%

¹ Valores relativos ao mês de Fev/24

Dividendos Últimos 12 Meses:



A alocação no MFII se baseia nos seguintes fatores:

1. Diversificação da carteira de ativos, com empreendimentos em todos os estágios de desenvolvimento: landbank (16%), obras (54%), concluídos (30%). Essa composição permite que o fundo tenha uma **boa previsibilidade de resultados e dividendos mais estáveis**;

2. Atuação no segmento de construção civil, que se mostrou resiliente mesmo em períodos de crise. Além disso, as expectativas de liberação de crédito para o setor são muito positivas para o ano de 2024, o que deve impulsionar os fundos que atuam nesse segmento;

3. Evolução no patamar dos dividendos pagos: no ano de 2023, a média dos valores de dividendos pagos por cota foi de R\$ 1,09. Para o **ano de 2024**, os dividendos anunciados para os três primeiros meses foram cerca de R\$ 1,20 e as **expectativas é de que ele se mantenha próximo desse patamar**, de acordo com o relatório divulgado em janeiro ([relatório MFII](#));

4. Liquidez: O MFII é um fundo que compõe o IFIX e que possui uma liquidez crescente quando comparamos o primeiro semestre de 2023 até o encerramento de fevereiro desse ano, passando de uma média de R\$ 7 milhões/mês no primeiro semestre de 2023 para R\$ 10 milhões/mês no segundo semestre desse mesmo ano.

Tese de Investimento

SYNE3:

Com foco em edifícios corporativos de alto padrão e shopping centers, a SYN PROP & TECH é uma das maiores companhias de desenvolvimento, aquisição, operação e venda de imóveis comerciais no Brasil.

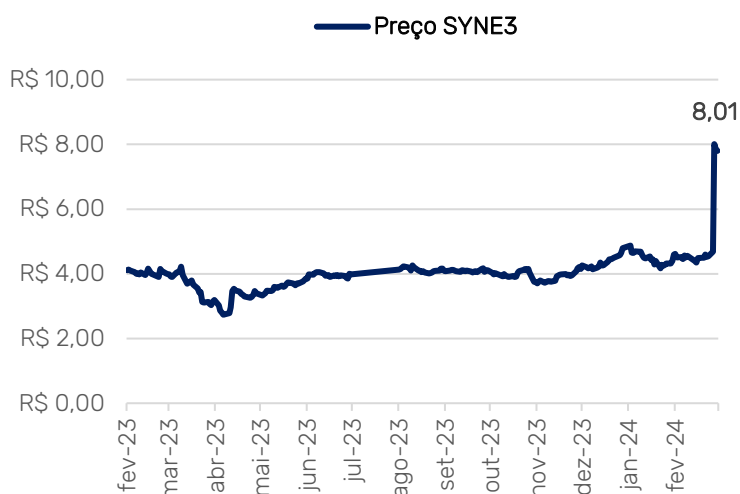
Informações Gerais:

Características	EVEN3
Início	2008
Volume Médio Diário* (R\$)	3.791.808
Participação IMOB	-

* Valores relativos ao mês de fev/24

Composição Acionária	%
Elie Horn	23,58%
Leo Krakowiak	22,18%
Danubio do Brasil ADM e Part.	9,20%
Eirenor S.A.	3,19%
Outros	41,85%

Preço da Ação Últimos 12 Meses:



Fonte: Mérito Investimentos

A **alocação na SYNE3** se baseia nos seguintes fatores¹:

- Portfólio de Ativos:** A empresa busca manter, em seu portfólio de edifícios corporativos, ativos de Classe A ou *Triple A*. Com relação aos shoppings, a companhia tem ativos estratégicos bem localizados e com grande potencial geração de receita;
- Inovação:** No mercado imobiliário a SYN é referência em inovação. Em 2023, foi reconhecida pelo ranking brasileiro de empresas inovadoras, conquistando o 3º lugar na categoria de "Serviços Imobiliários". Isso traz vantagens competitivas frente à outras empresas do setor;
- Venda de Ativos:** Em 27/02/2024 a companhia assinou um memorando de entendimento com o XPML11 para que o fundo adquira participações em seis shoppings detidos pela SYN. A transação pode gerar um acréscimo de valor importante para a empresa, pois o valor de venda de todos os ativos combinados pode chegar a 150% do valor total da empresa no fechamento do mês de fevereiro. Os recursos poderiam, então, ser utilizados para o pagamento de dívidas ou distribuição extraordinária de dividendos;
- Desconto P/VP:** Com um P/VP menor que um, os ativos da empresa estão sendo negociados com desconto em relação ao valor justo de mercado. Com a venda desses ativos, é possível que o preço da ação convirja para próximo do valor patrimonial.

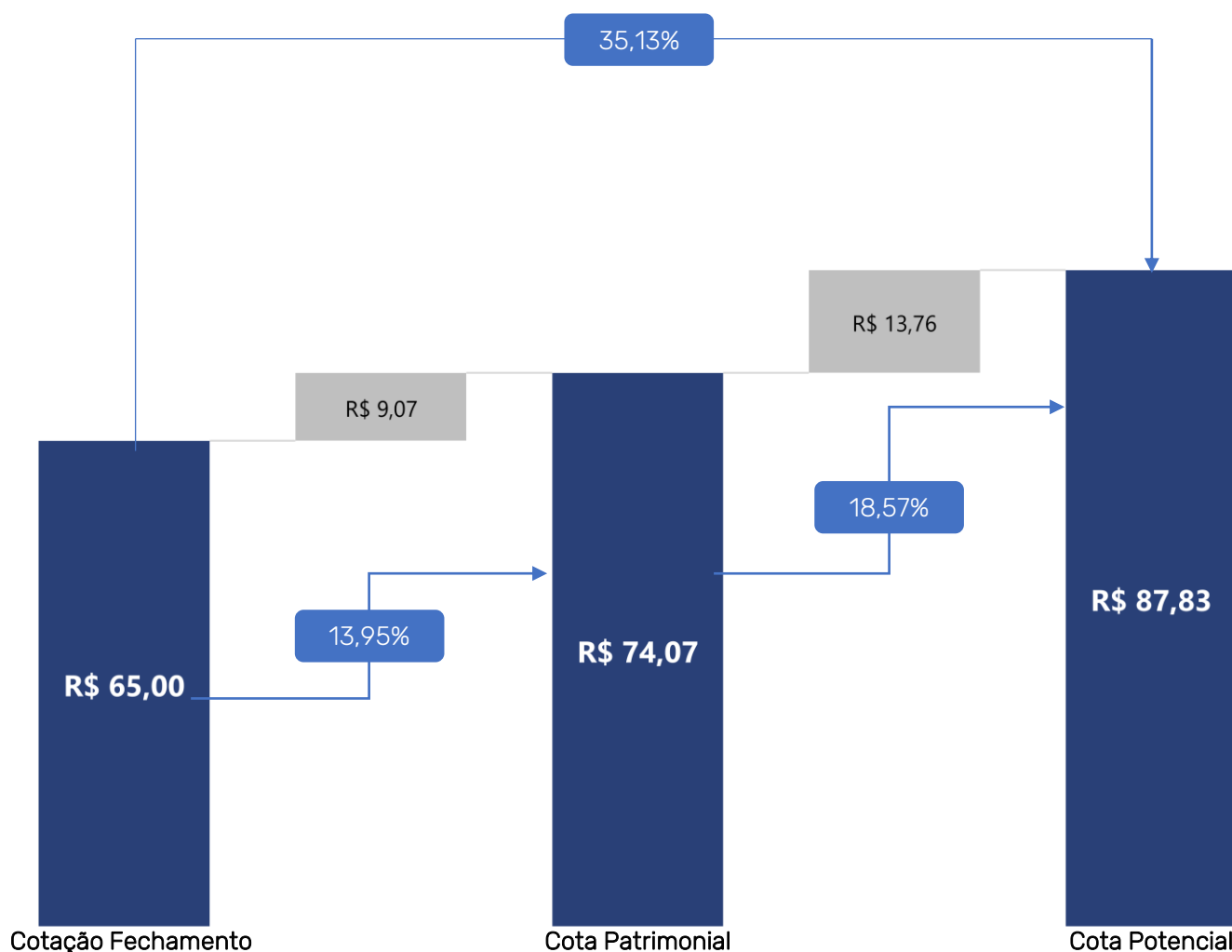
¹ Alguns dos números citados podem ser verificados no *Release* de resultados da SYNE3.

Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de Fevereiro/24.

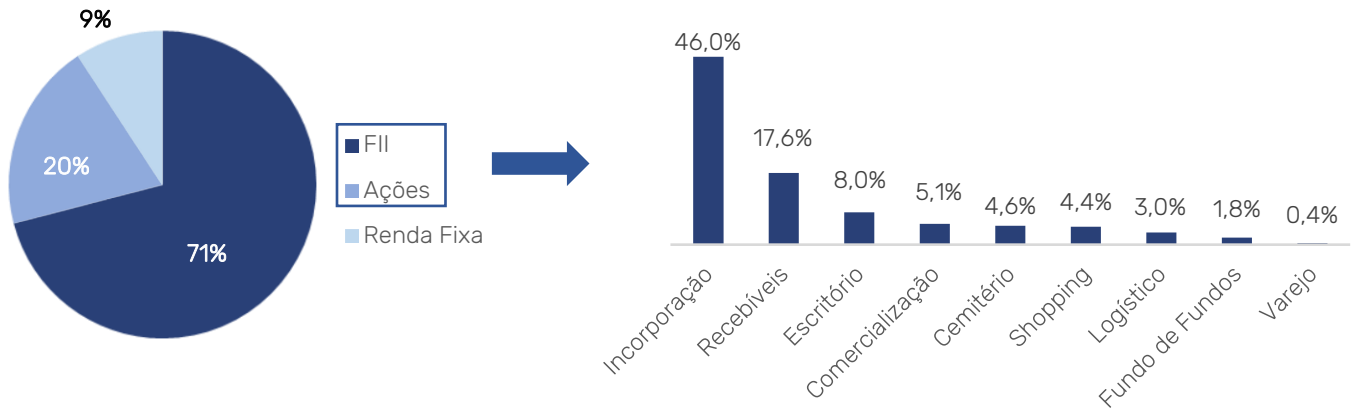
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 12,25%.

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\$ 87,83**, o que representa um **potencial de valorização de 35,13%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



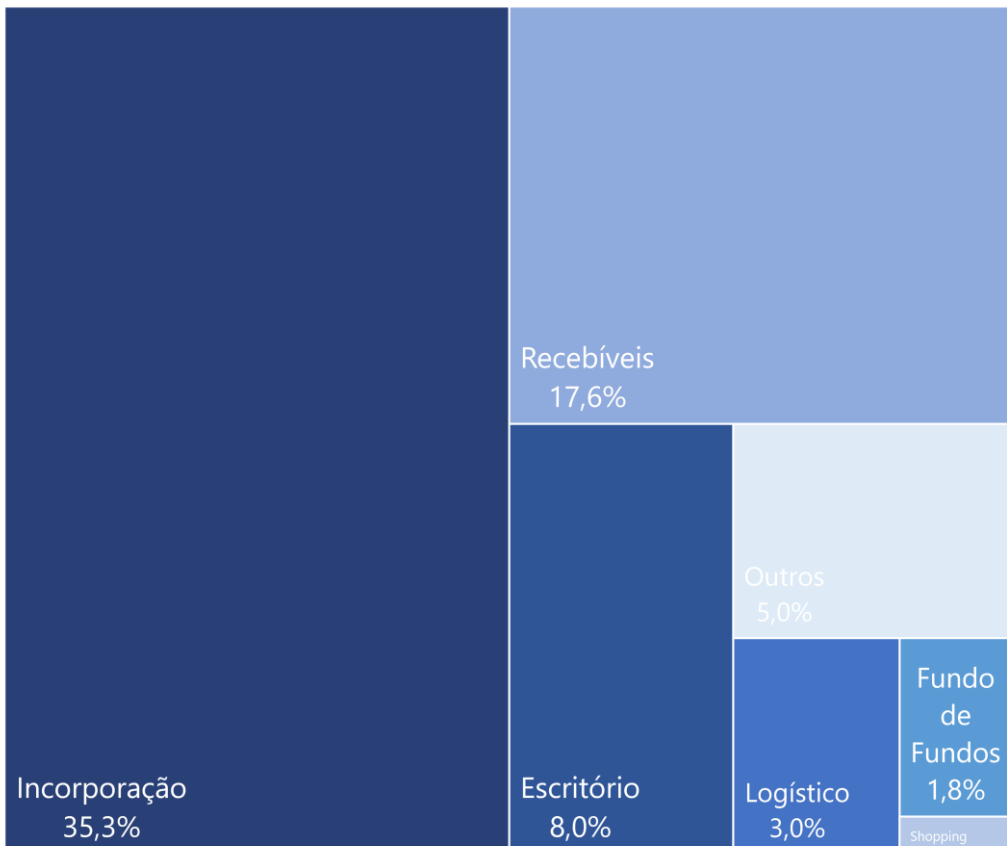
Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

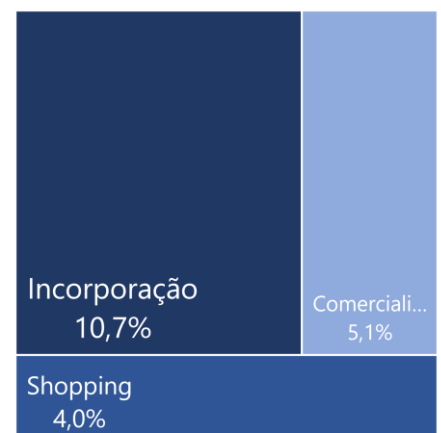


Composição da Carteira

FIIs (71%)



Ações (20%)



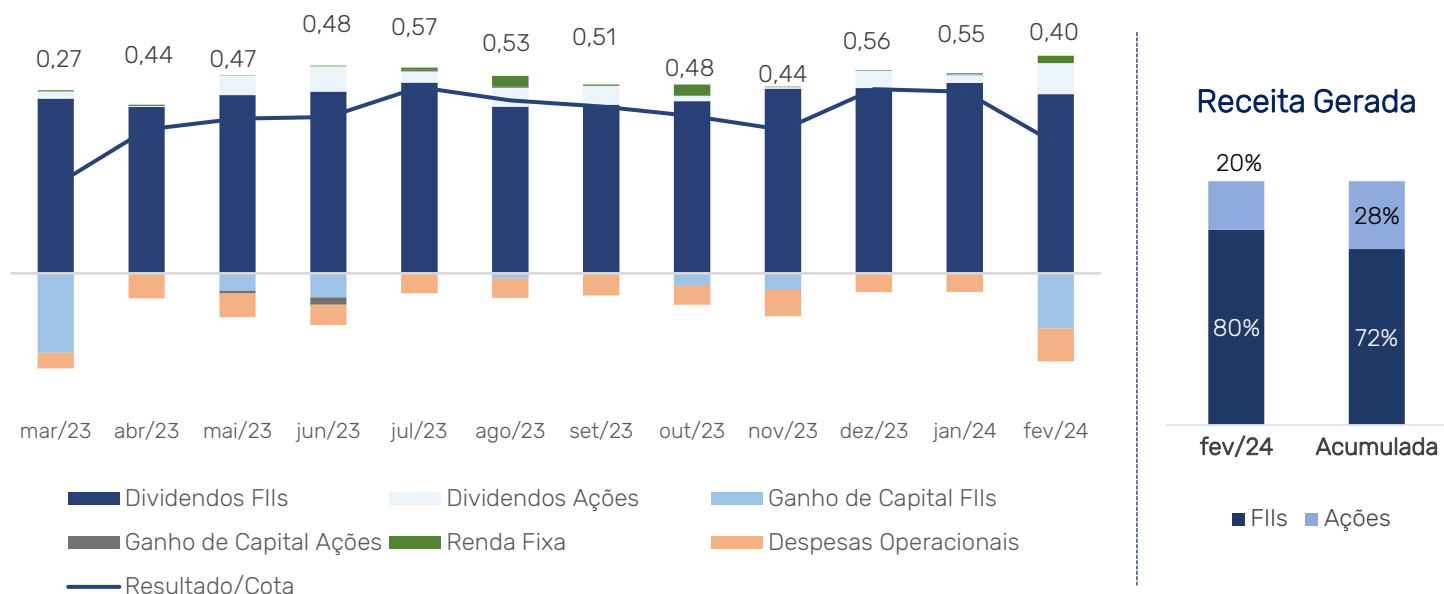
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	222.758	210.564	221.092	240.483	234.812	249.513	1.379.222	2.612.114	7.541.220
FII's	200.356	204.230	219.039	220.000	226.203	212.609	1.282.437	2.424.158	6.428.480
Ações	22.402	6.334	2.053	20.483	8.609	36.904	96.785	187.956	1.112.740
Ganho de Capital	-	(13.086)	(19.310)	50	2.455	(65.207)	(95.098)	(229.669)	3.048.646
FII's	-	(13.638)	(19.491)	40	1.375	(65.207)	(96.921)	(225.084)	1.204.033
Ações	-	552	181	10	1.080	-	1.823	(4.585)	1.844.613
Renda Fixa	1.560	12.867	29	3	27	8.826	23.311	40.810	234.215
Total de Receitas	224.318	210.345	201.811	240.535	237.294	193.132	1.307.435	2.423.254	10.824.081
Total de Despesas	(26.046)	(23.446)	(31.204)	(21.739)	(21.778)	(39.208)	(163.421)	(296.420)	(1.638.112)
Taxa de Administração/Custódia	(5.197)	(4.439)	(4.480)	(4.298)	(4.250)	(4.896)	(27.560)	(47.966)	(165.558)
Taxa de Gestão	(20.726)	(17.701)	(17.867)	(17.141)	(17.382)	(19.526)	(110.342)	(204.506)	(648.763)
Taxa de Performance	-	-	-	-	(109)	-	(109)	(109)	(307.019)
Outras	(124)	(1.306)	(8.857)	(300)	(37)	(14.786)	(25.410)	(43.839)	(516.772)
Resultado Caixa	198.271	186.899	170.607	218.796	215.517	153.925	1.144.014	2.126.834	9.185.969
Rendimento Distribuído	194.593	190.701	171.241	214.052	221.835	155.674	1.148.096	2.142.437	9.185.697
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,40	2,95	5,74	50,26

*Resultado não auditado.

Resultado Por Cota

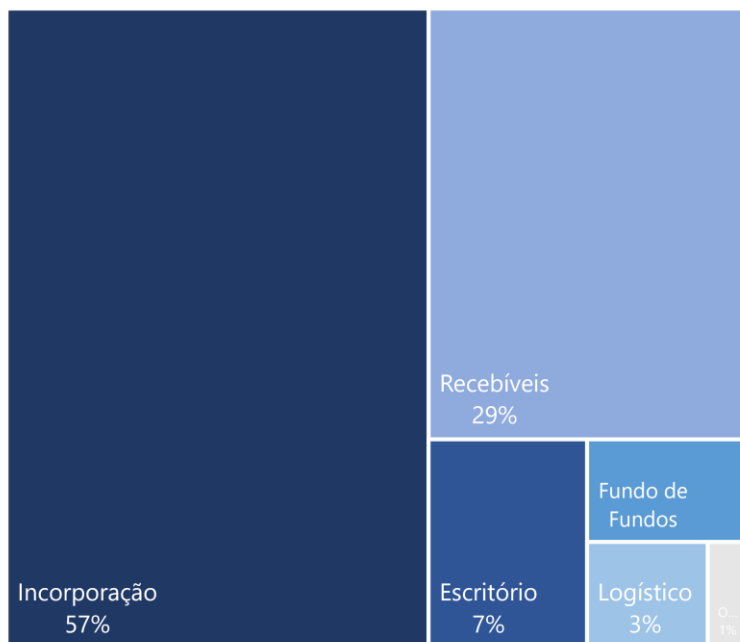
	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
Resultado Caixa (R\$)	85.063	150.833	168.093	169.973	205.250	203.607	198.271	186.898	170.607	218.796	215.516	153.925
Resultado/Cota ¹	0,27	0,44	0,47	0,48	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55	0,40

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

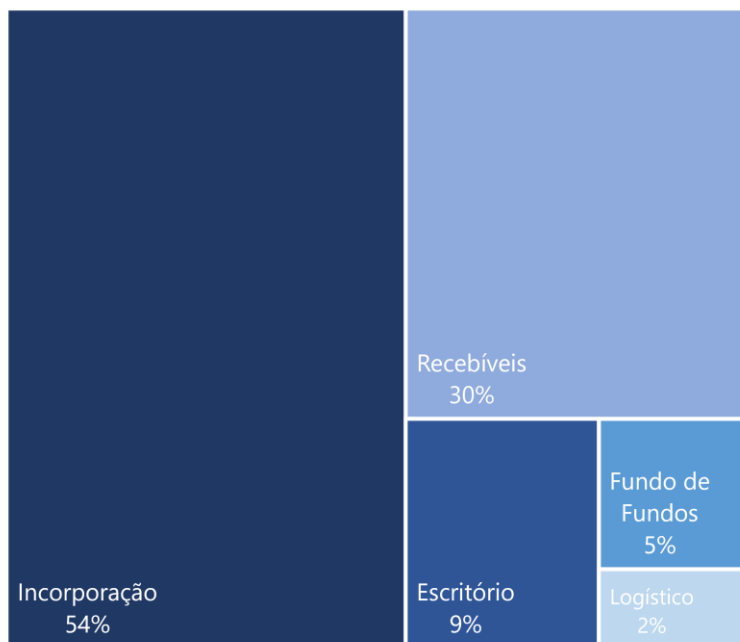
Composição da Receita

Receita FIIs

Fevereiro/24



12 Meses

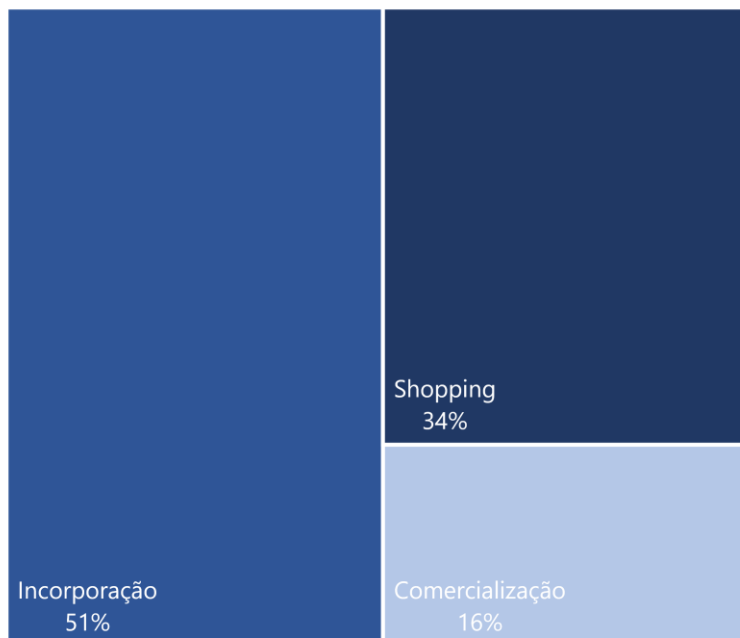


Receita Ações

Fevereiro/24

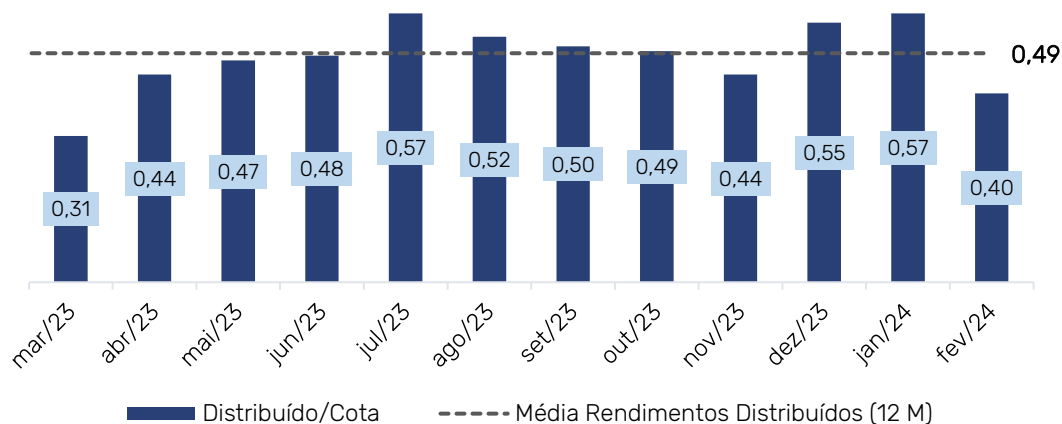


12 Meses



Distribuição de Rendimentos

Ao final de Fevereiro, o Fundo possuía **R\$ 0,00 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:

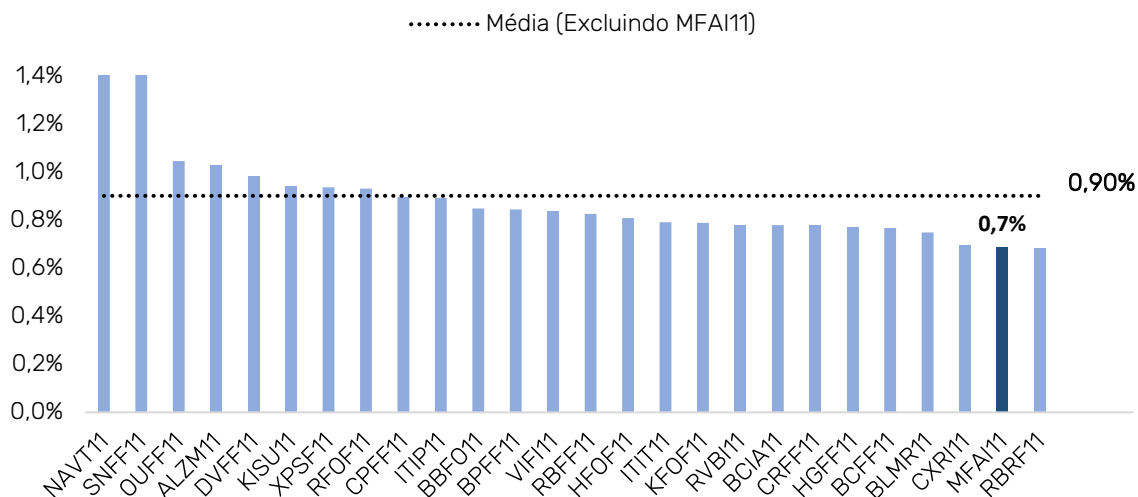


O rendimento por cota no mês de fevereiro foi de **R\$ 0,40** (64% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 65,00) foi de **9,09%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de março** de 2024.

Dividend Yield FOFs

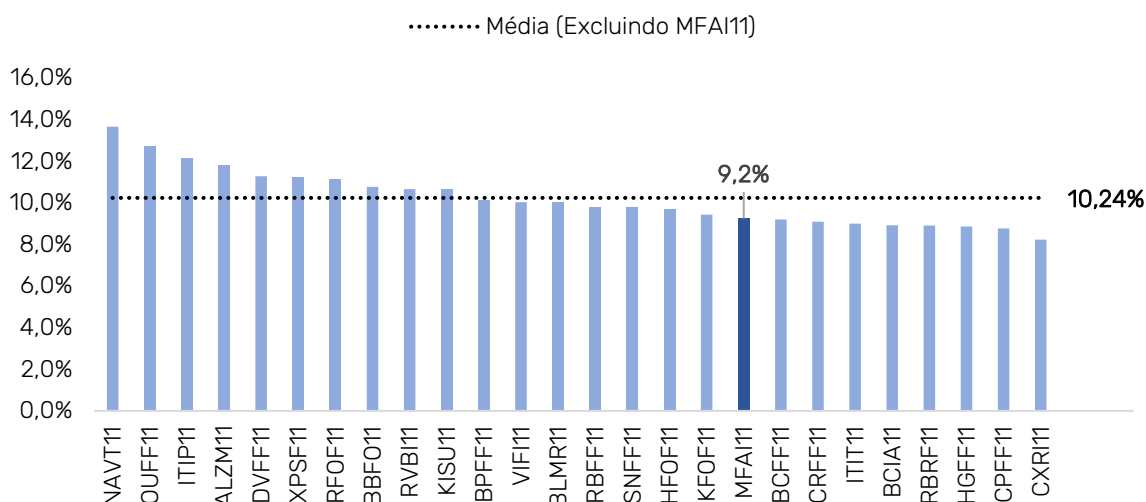
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de janeiro de 2024, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - jan/24



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

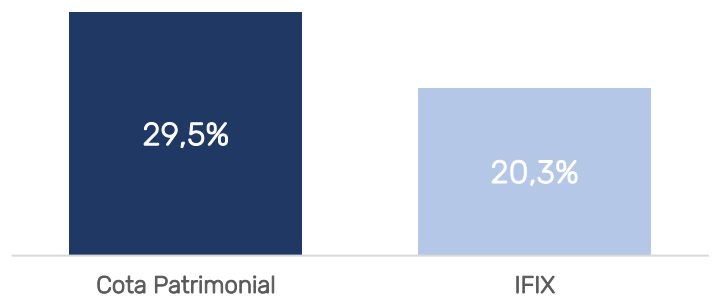
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

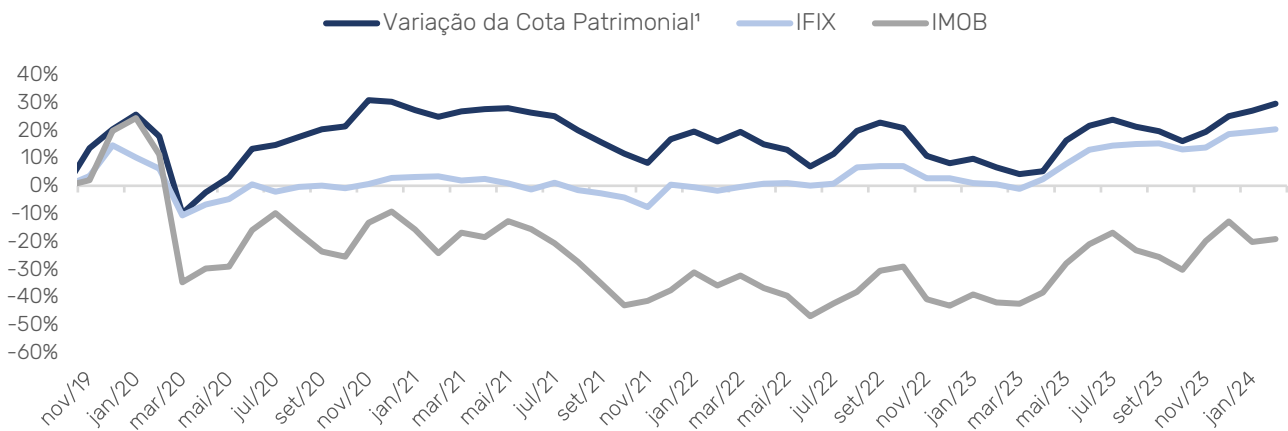
Em Fevereiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 3,54%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	64,28	64,52	70,82	73,53	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	74,07	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,31	0,44	0,47	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,97	5,74	50,26
Retorno MFAI ¹	-2,35%	1,05%	10,50%	4,50%	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	2,03%	3,54%	21,41%	29,54%
IFIX	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,47%	19,64%	20,34%
IMOB	-0,72%	6,84%	17,11%	9,62%	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	1,27%	-7,30%	39,18%	-19,20%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 29,5%, enquanto o retorno do IFIX foi de 20,3%. Ou seja, o investidor que delegou ao MFAI a alocação em fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente em relação a um investimento passivo no índice de referência.



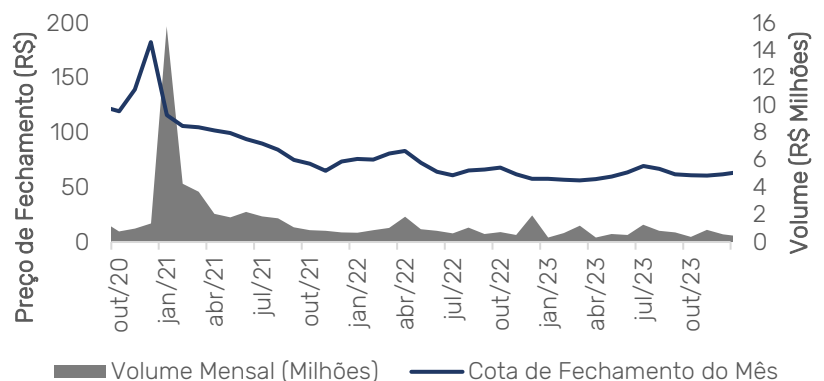
Retorno Acumulado



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

Negociação E Liquidez

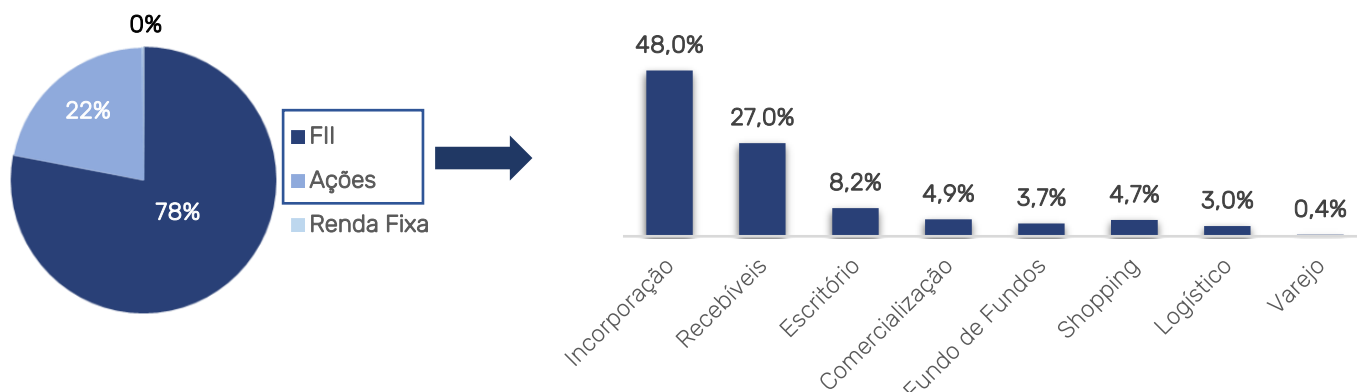
Negociação MFAI11	Fev/24
Volume Total (R\$)	555.401
Volume Médio Diário (R\$)	29.232
Participação em Pregões	100%



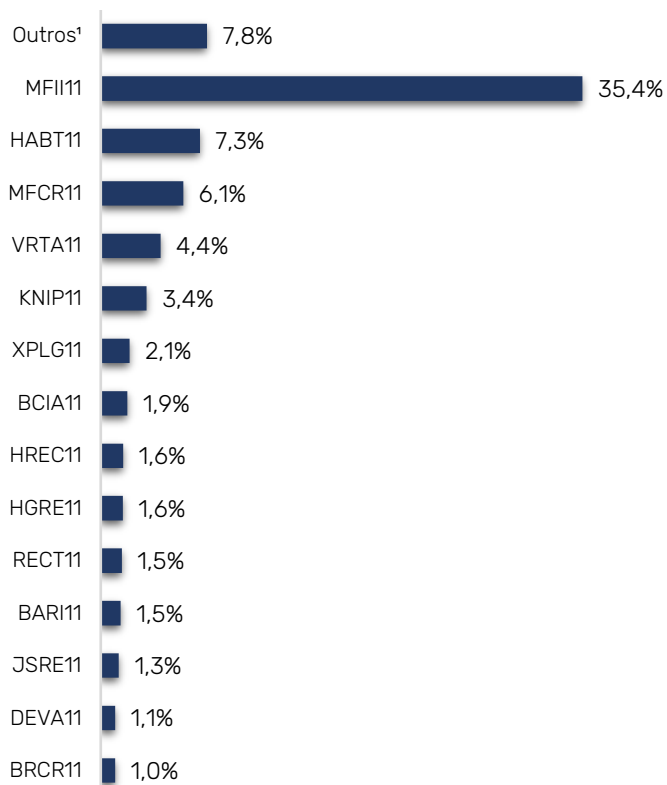
Anexo I

Carteira Trimestral

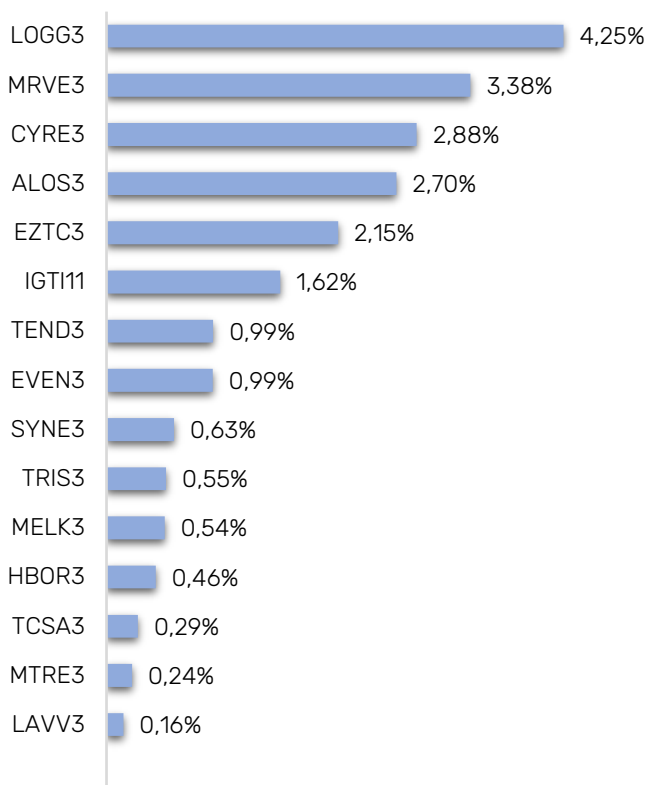
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII






Ações



* 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\$)	492,41	28,83	2,83
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	111,23	74,07	27,98
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	105,09	65,00	28,47
P/PV	0,94	0,88	1,02
Ágio/Deságio	-6%	-12%	2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,21	0,40	0,29
Yield Anualizado (12 meses)	12,64%	8,83%	14,05%
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