

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Abril 2024

Destaques

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

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\$ 28.828.335,22

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

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.608

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 62,05

Dividend Yield (12m)
9,44%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
31,06%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
168%

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 abril, o principal destaque do mês foi a proposta do Ministério da Fazenda de reduzir as metas para as contas públicas dos próximos anos. Essa maior incerteza fiscal, somada à decisão do Fed de manter os juros americanos na maior taxa desde 2001, levou o Copom a reduzir a taxa Selic em apenas **0,25%** no começo de maio, valor inferior aos **0,5%** que estavam previstos inicialmente.

Com esse cenário, o ritmo de cortes ao longo do segundo semestre do ano segue indefinido e dependerá do comportamento da inflação nos próximos períodos.

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



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

No encerramento de abril, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,45**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,73%**, considerando a cota de fechamento do mês.

Movimentações do Mês

Conforme comentamos no relatório anterior, seguimos com o processo de **realização parcial** de lucros no segmento de fundos de desenvolvimento.

O movimento **tático** em nada afeta a nossa Tese de Investimento no segmento, pois continuamos acreditando que este será um foco de atração de incentivos via programas habitacionais (**MCMV**). Continuamos monitorando outras posições montadas, tanto em "*Tijolos*" quanto nos Fundos de Recebíveis da carteira e abordaremos cada uma oportunamente.

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

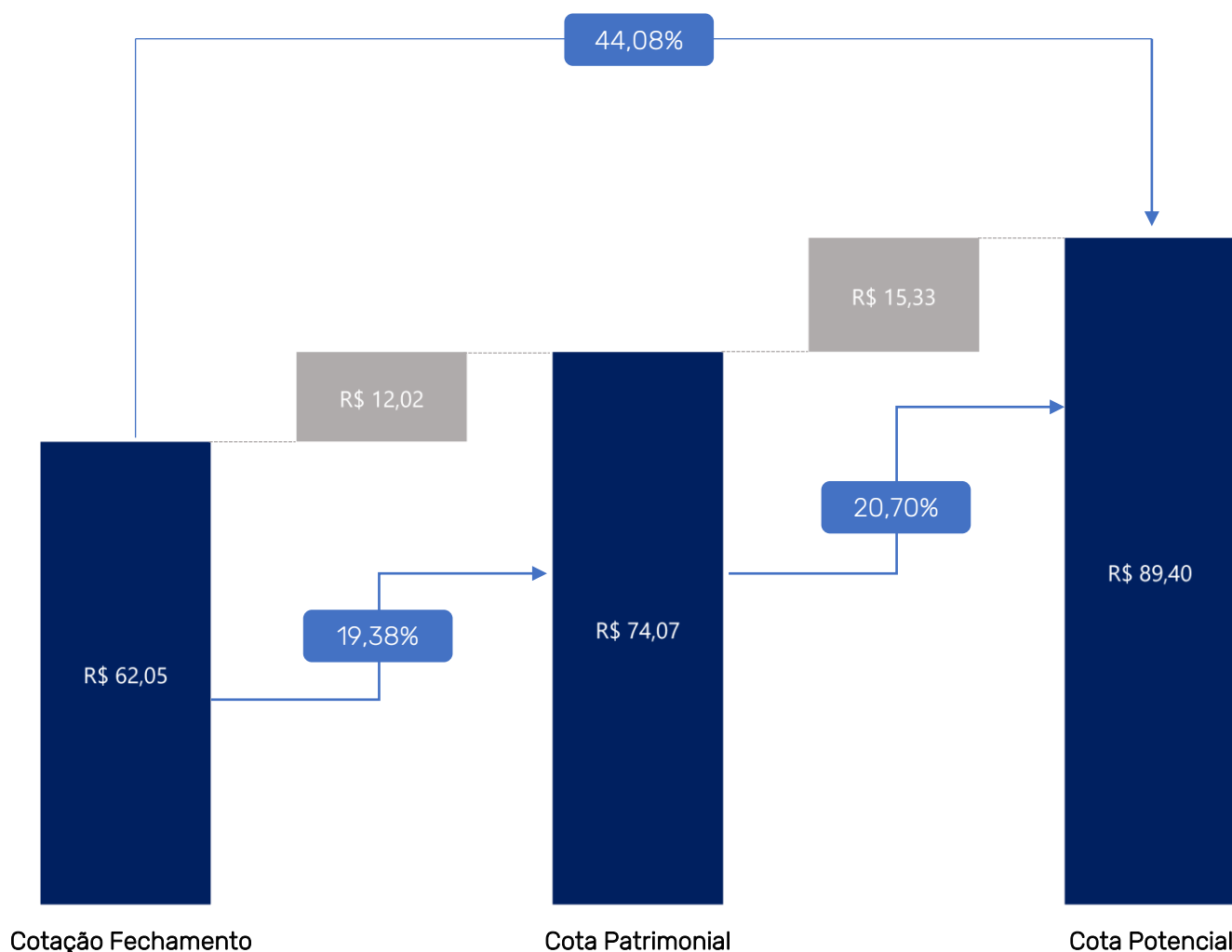
Gostaríamos de compartilhar que os Informes de Rendimentos dos fundos da Mérito Investimentos já estão disponíveis no [Portal do Investidor](#) da Mérito DTVM.

Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de Abril/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 16,23%.

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\$ 89,40**, o que representa um **potencial de valorização de 44,08%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



Fonte: Mérito Investimentos

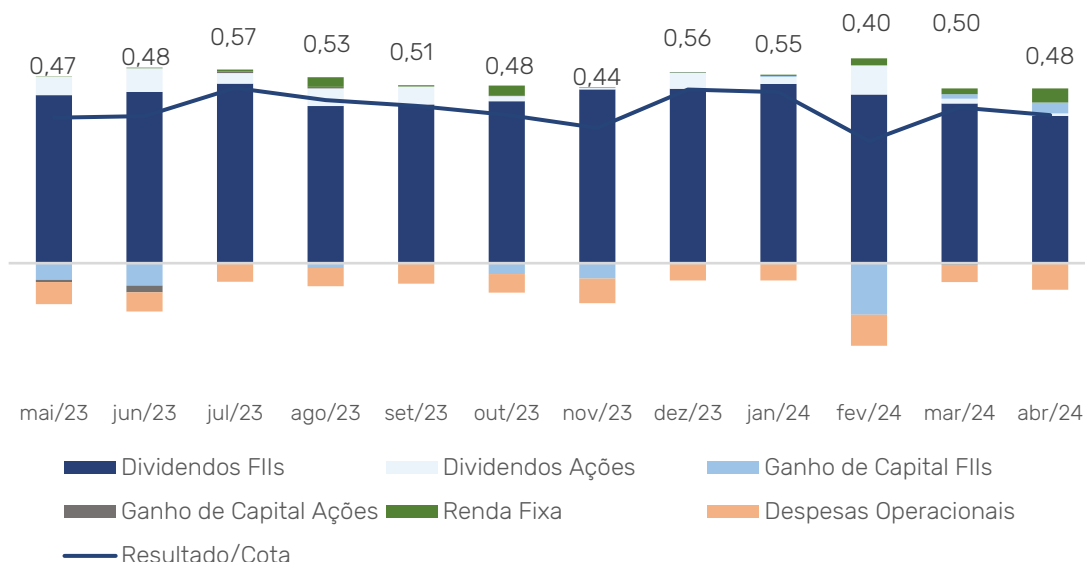
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	221.092	240.483	234.812	249.513	207.522	188.963	1.342.386	2.657.338	7.937.706
FII's	219.039	220.000	226.203	212.609	201.418	185.794	1.265.063	2.467.920	6.815.692
Ações	2.053	20.483	8.609	36.904	6.104	3.169	77.323	189.418	1.122.014
Ganho de Capital	(19.310)	50	2.455	(65.207)	3.767	13.546	(64.698)	(136.147)	3.065.959
FII's	(19.491)	40	1.375	(65.207)	5.664	13.725	(63.894)	(129.055)	1.223.421
Ações	181	10	1.080	-	(1.897)	(178)	(804)	(7.092)	1.842.538
Renda Fixa	29	3	27	8.826	7.079	17.531	33.494	63.426	258.825
Total de Receitas	201.811	240.535	237.294	193.132	218.368	220.041	1.311.182	2.584.617	11.262.491
Total de Despesas	(31.204)	(21.739)	(21.778)	(39.208)	(22.168)	(33.535)	(169.631)	(310.972)	(1.693.814)
Taxa de Administração/Custódia	(4.480)	(4.298)	(4.250)	(4.896)	(3.302)	(3.537)	(24.763)	(49.552)	(172.396)
Taxa de Gestão	(17.867)	(17.141)	(17.382)	(19.526)	(18.100)	(19.392)	(109.408)	(213.197)	(686.256)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(8.857)	(300)	(146)	(14.786)	(766)	(10.606)	(35.460)	(48.223)	(528.252)
Resultado Caixa	170.607	218.796	215.517	153.925	196.201	186.507	1.141.551	2.273.645	9.568.676
Rendimento Distribuído	171.241	214.052	221.835	155.674	163.458	175.133	1.101.394	2.231.717	9.524.288
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	0,45	2,83	5,86	51,13

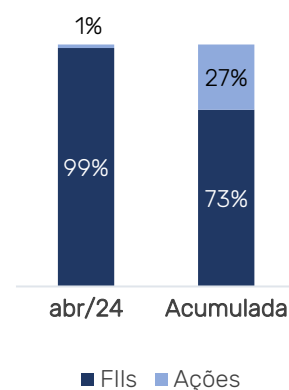
*Resultado não auditado.

Resultado Por Cota

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24
Resultado Caixa (R\$)	168.093	169.973	205.250	203.607	198.271	186.898	170.607	218.796	215.516	153.925	196.201	186.507
Resultado/Cota ¹	0,47	0,48	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55	0,40	0,50	0,48

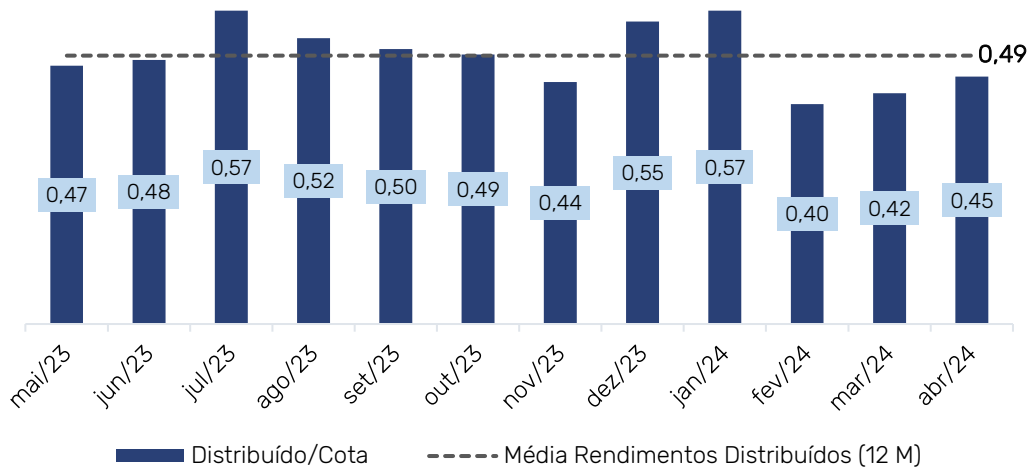
¹ Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.

Receita Gerada



Distribuição de Rendimentos

Ao final de Abril, o Fundo possuía **R\$ 0,11 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



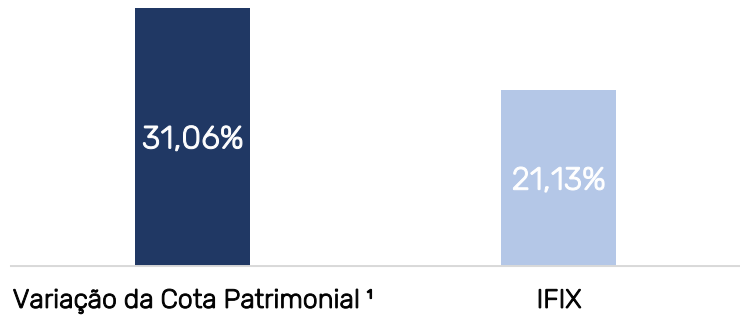
O rendimento por cota no mês de abril foi de **R\$ 0,45** (65% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 62,05) foi de **9,44%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de maio** de 2024.

Retorno Total

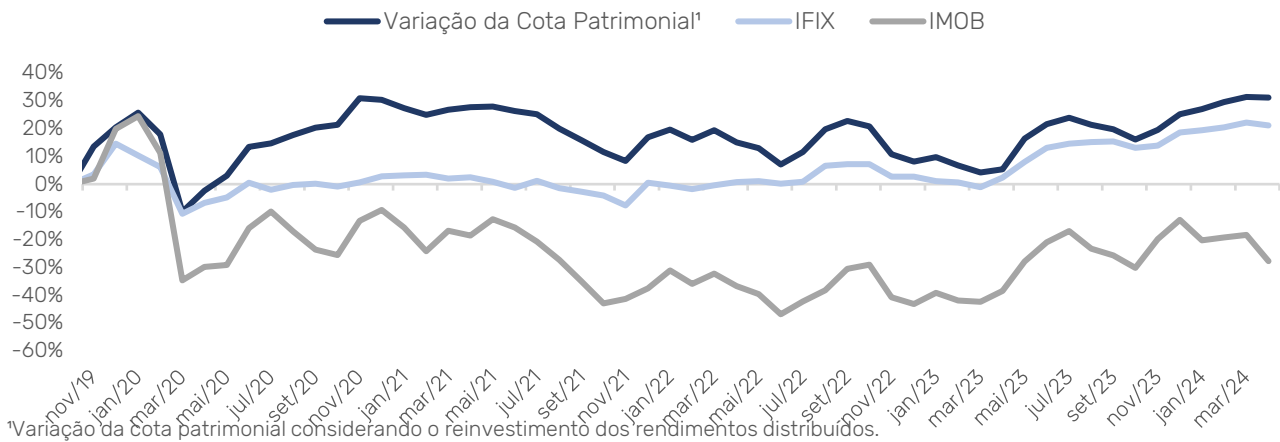
Em Abril, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 0,23%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	70,82	73,53	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	74,07	74,69	74,07	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,47	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	0,45	1,84	5,86	51,13
Retorno MFAI ¹	10,50%	4,50%	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	2,03%	1,40%	-0,23%	4,75%	24,48%	31,06%
IFIX	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	2,12%	18,32%	21,13%
IMOB	17,11%	9,62%	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	1,27%	1,10%	-11,56%	-17,11%	17,33%	-27,75%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 31,1%, enquanto o retorno do IFIX foi de 21,1%. 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.

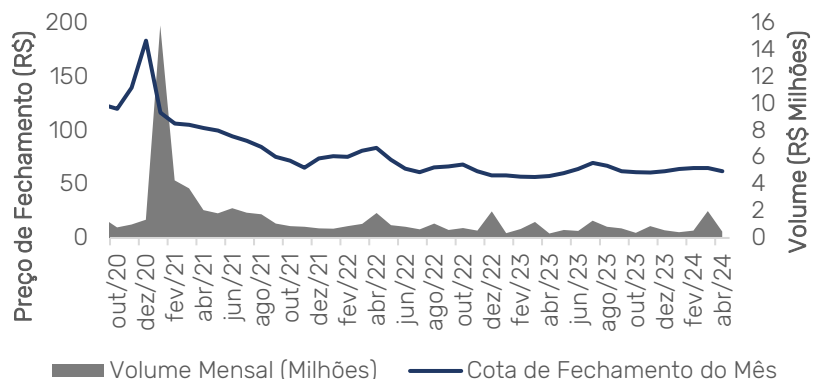


Retorno Acumulado



Negociação E Liquidez

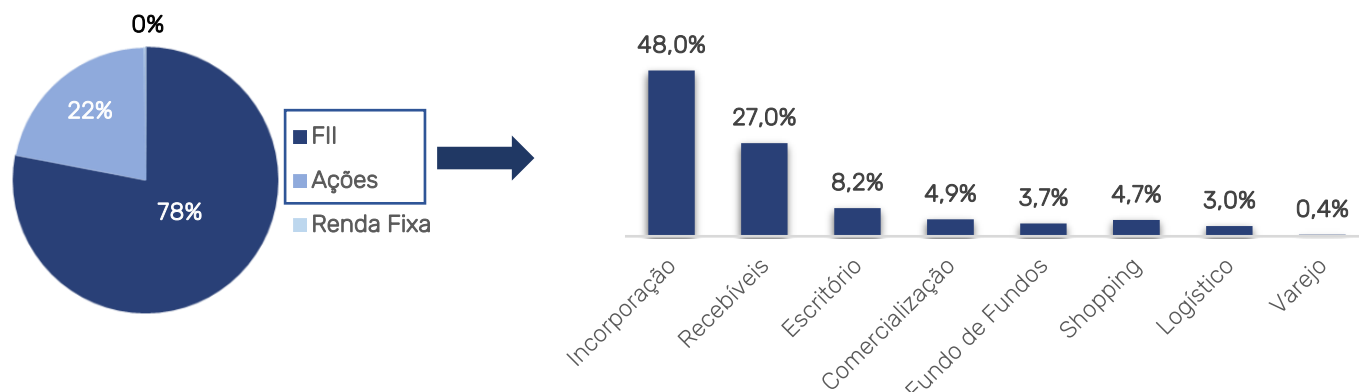
Negociação MFAI11	Abr/24
Volume Total (R\$)	474.905
Volume Médio Diário (R\$)	22.615
Participação em Pregões	100%



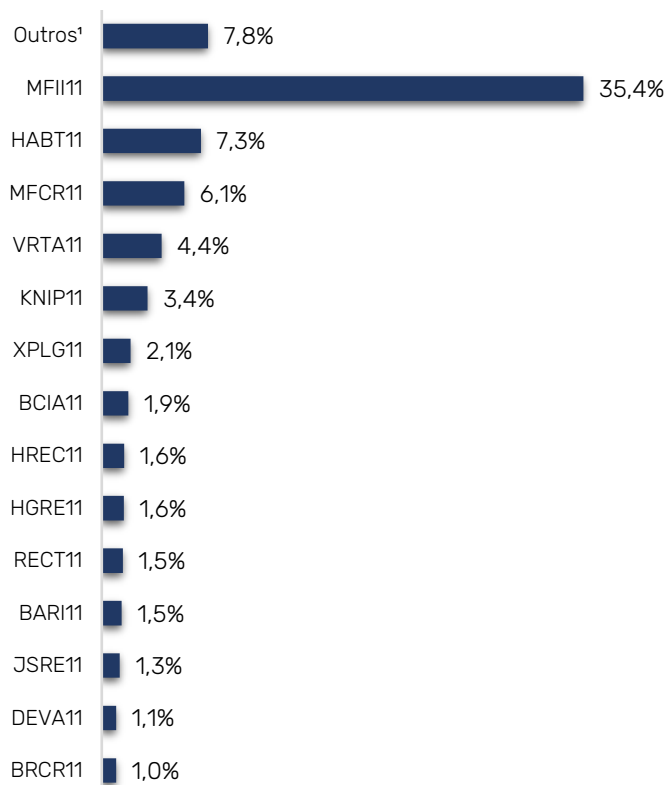
Anexo I

Carteira Trimestral

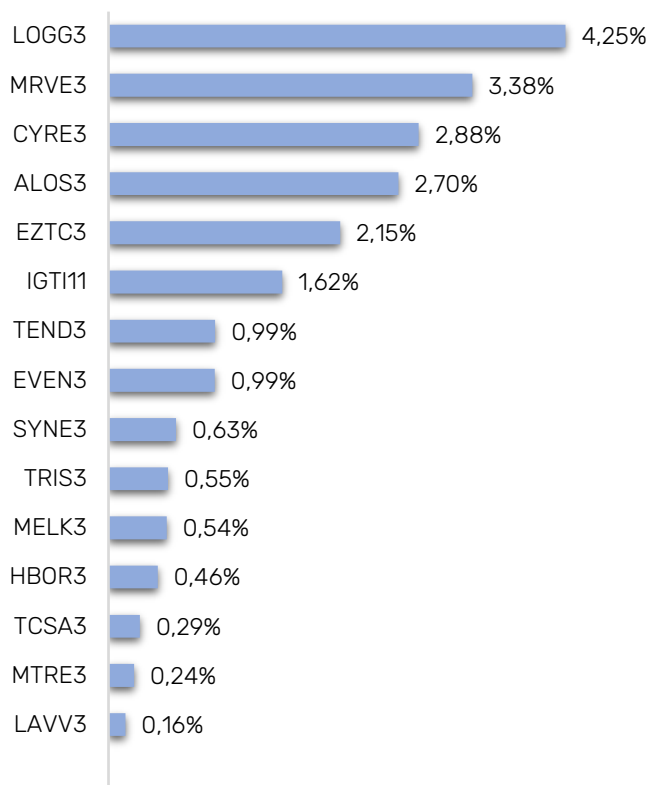
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII



Ações



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

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

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\$)	570,35	28,83	2,77
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	109,42	74,07	27,40
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	104,10	62,05	26,74
P/PV	0,95	0,84	0,98
Ágio/Deságio	-5%	-16%	-2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,21	0,45	0,26
Yield Anualizado (12 meses)	12,96%	9,44%	14,41%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

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