

Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Junho 2022

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
309.267	3.774	21.919.437,92
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
64,27	70,88	13,68%
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\$ 0,42		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Junho foi marcado pelo aumento do risco fiscal do país decorrente da possibilidade de implementação de benefícios assistenciais que ultrapassam o teto de gastos e geram despesas excepcionais na ordem de R\$ 41 bilhões, o que acarretou uma forte depreciação do real em relação ao dólar, além da desvalorização expressiva dos ativos de renda variável. Tal cenário contribui para as expectativas de alta do IPCA, que avançou 0,67% no mês e 11,89% nos últimos doze meses, além de aumentar a possibilidade da taxa Selic alcançar o patamar de 14% até o final de 2022. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-11,50%), do IFIX (-0,88%) e do IMOB (-12,13%).

Analisando os fundos imobiliários, a persistência da inflação em níveis elevados favorece o **segmento de recebíveis**, que apresentou o maior dividend yield dentre os segmentos do IFIX e corresponde à **maior parcela dentre os ativos investidos pelo Fundo**. Em relação às empresas do segmento imobiliário, **MRV e Direcional anunciaram o pagamento de dividendos**, a ser realizado em julho, o que acarretará um **impacto positivo na receita do Fundo**. Além disso, no início de julho foram anunciadas alterações no programa Casa Verde e Amarela, o que deve contribuir para o crescimento das vendas e dos resultados operacionais das empresas do setor de incorporação no segundo semestre do ano.

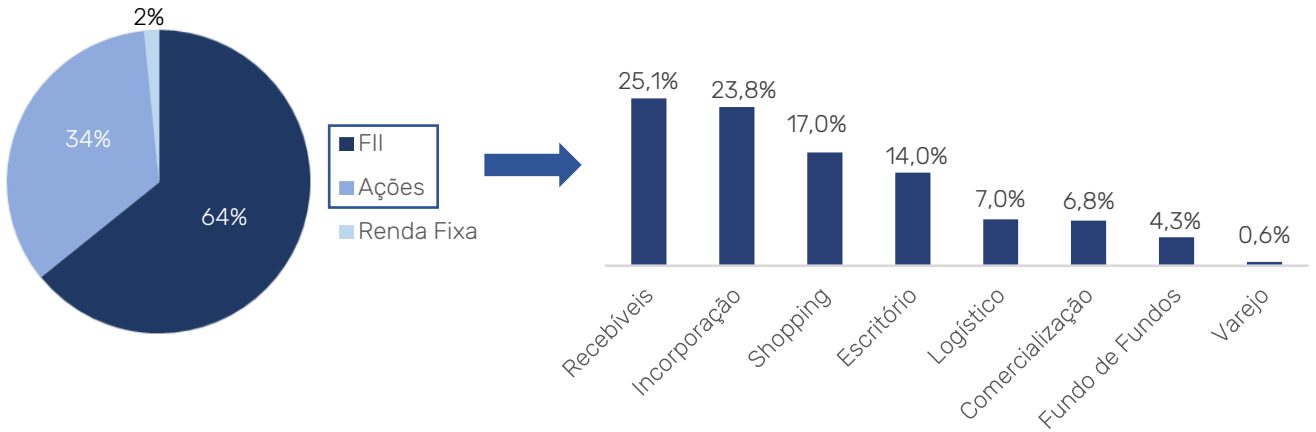
Estratégias de Investimento

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

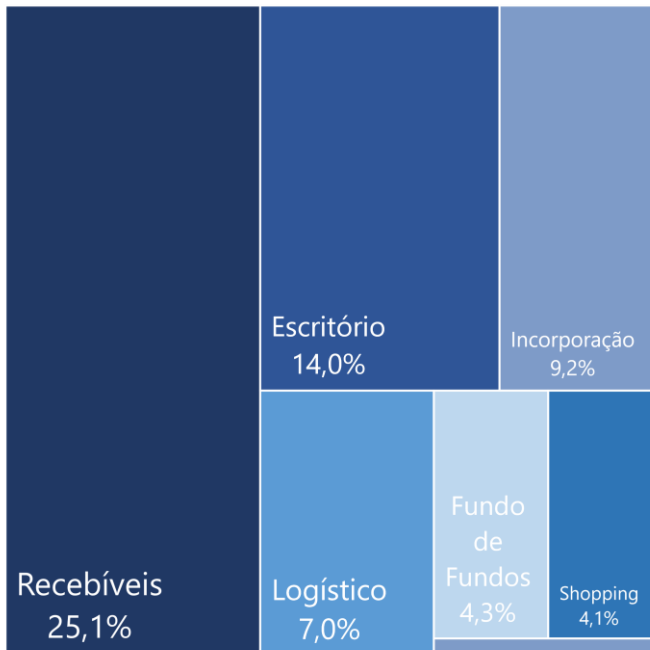
Em junho, a carteira do Fundo não apresentou alterações significativas.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

FIIs (64%)



Ações (34%)



Composição do Resultado Caixa

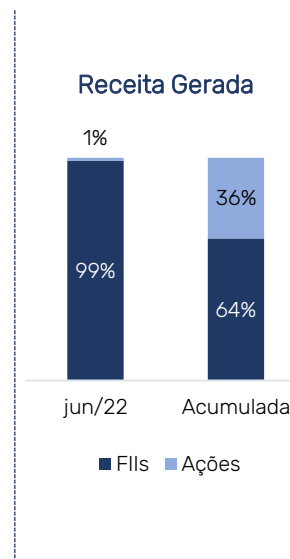
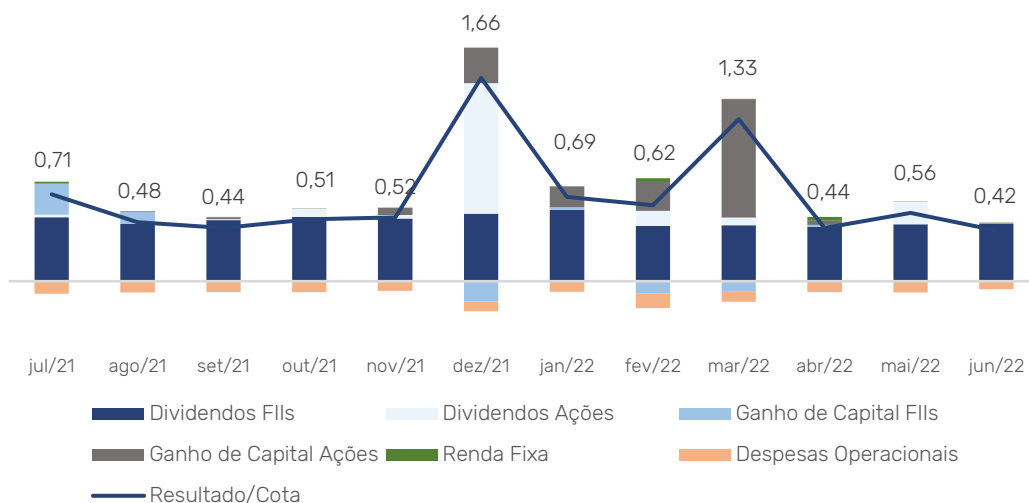
Valores em Reais* (R\$)	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	176.997	174.485	157.825	136.355	198.339	147.745	991.746	2.288.701	3.513.151
FII's	176.997	137.653	139.136	135.768	141.950	145.780	877.285	1.812.243	2.807.921
Ações	-	36.832	18.689	586	56.389	1.965	114.461	476.458	705.231
Ganho de Capital	58.081	41.518	267.177	13.282	-	-	380.059	547.169	3.076.294
FII's	6.264	(30.163)	(26.517)	2.992	-	-	(47.424)	6.812	1.397.172
Ações	51.817	71.681	293.694	10.291	-	-	427.483	540.357	1.679.121
Renda Fixa	507	9.202	1.364	9.501	98	481	21.151	26.954	105.404
Total de Receitas	235.585	225.205	426.366	159.138	198.437	148.226	1.392.956	2.862.824	6.694.849
Total de Despesas	(26.552)	(36.817)	(24.273)	(26.812)	(27.685)	(20.488)	(162.627)	(322.660)	(1.160.808)
Taxa de Administração	(4.319)	(3.970)	(3.621)	(1.990)	(1.464)	(1.866)	(17.231)	(43.189)	(82.244)
Taxa de Gestão/Custódia	(17.779)	(16.341)	(14.905)	(18.738)	(16.530)	(18.216)	(102.510)	(209.351)	(324.823)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(4.454)	(16.506)	(5.746)	(6.084)	(9.690)	(406)	(42.886)	(70.120)	(446.831)
Resultado Caixa	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	1.230.330	2.540.164	5.534.041
Rendimento Distribuído	297.110	251.634	436.569	133.396	170.911	129.251	1.418.870	2.667.942	5.533.904
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	303.173	303.173	307.380	309.267	-	-	-
Distribuído/Cota	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	4,67	8,79	39,70

*Resultado não auditado.

Resultado por Cota

	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22
Resultado Caixa (R\$)	215.729	146.032	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738
Resultado/Cota ¹	0,71	0,48	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42

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

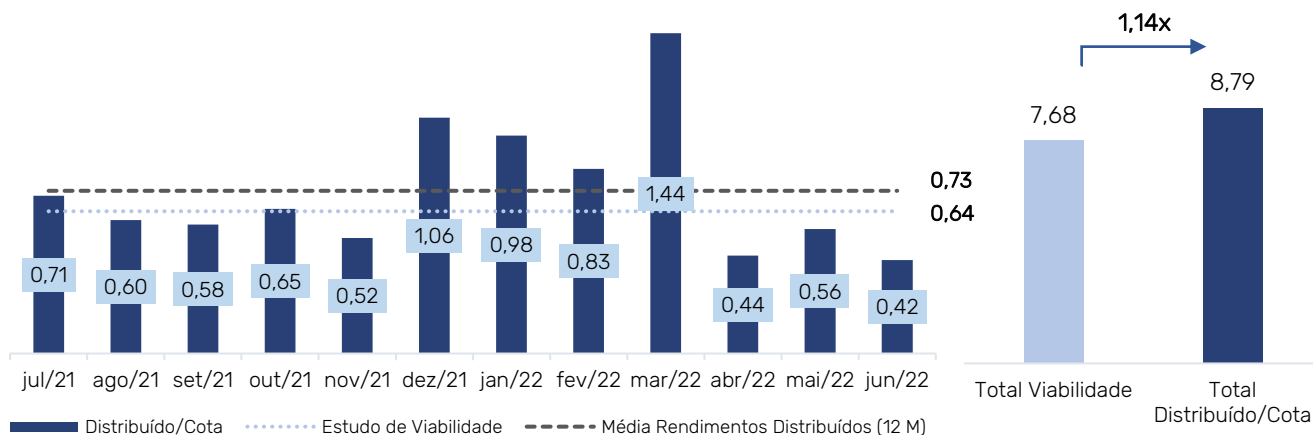


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22
Rendimento distribuído	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42

O rendimento por cota no mês de junho foi de **R\$ 0,42** (49% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$64,27) foi de **13,68%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de julho** de 2022.

O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:

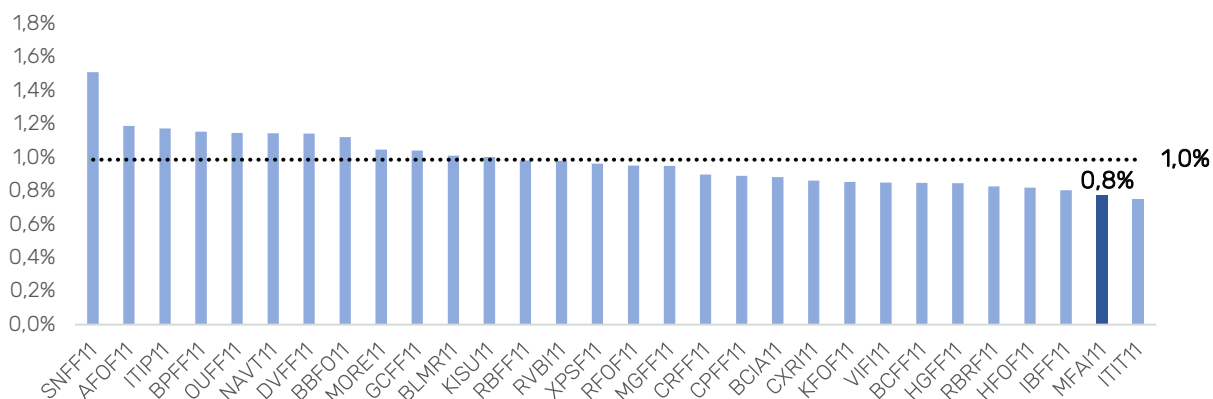


Dividend Yield FOFs

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/22

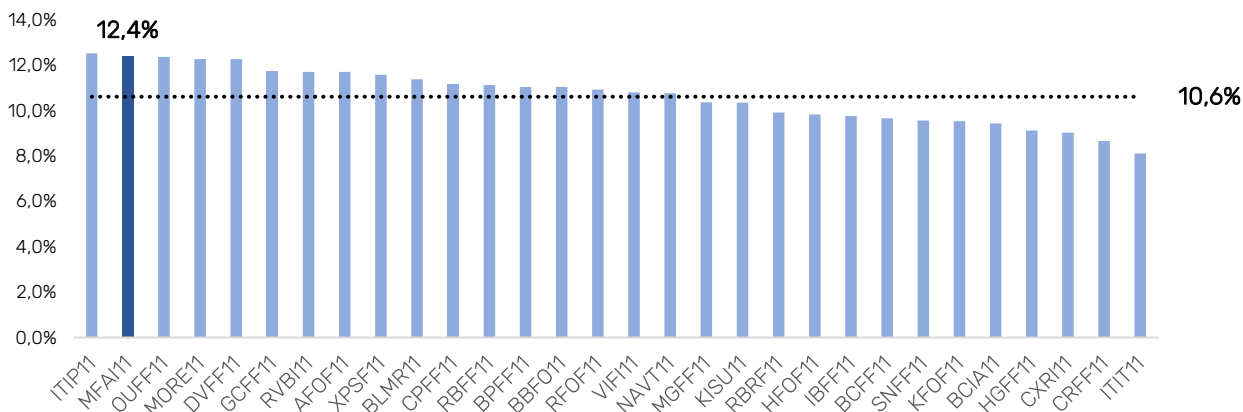
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

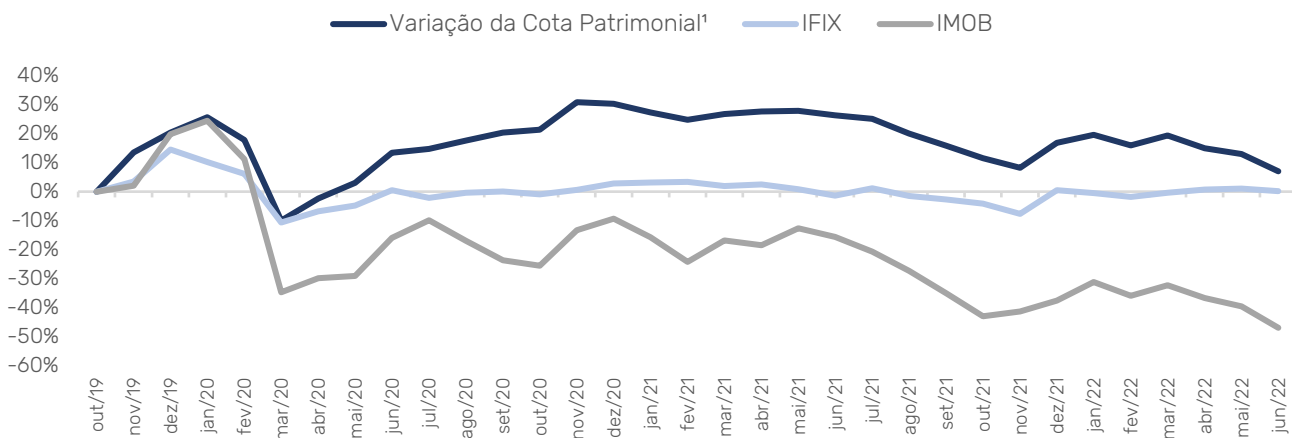
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em junho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 5,21%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

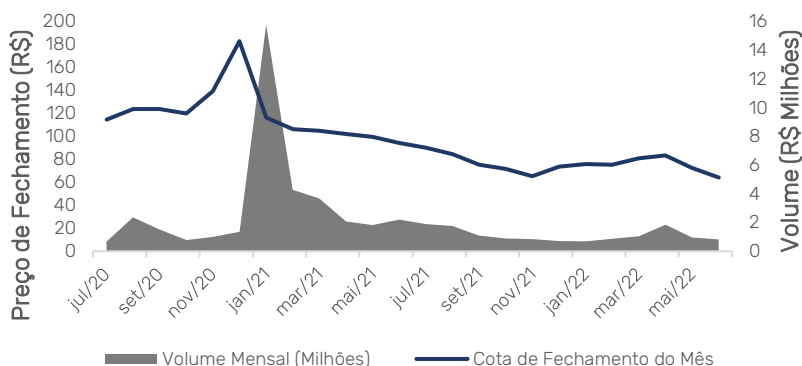
Retorno Total	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	91,58	87,24	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,71	0,60	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	4,67	8,79	39,70
Retorno MFAI ¹	-0,95%	-4,08%	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	-8,35%	-15,26%	7,03%
IFIX	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	-0,33%	1,48%	0,13%
IMOB	-6,03%	-8,37%	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	-14,95%	-37,06%	-46,88%

Retorno Acumulado



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

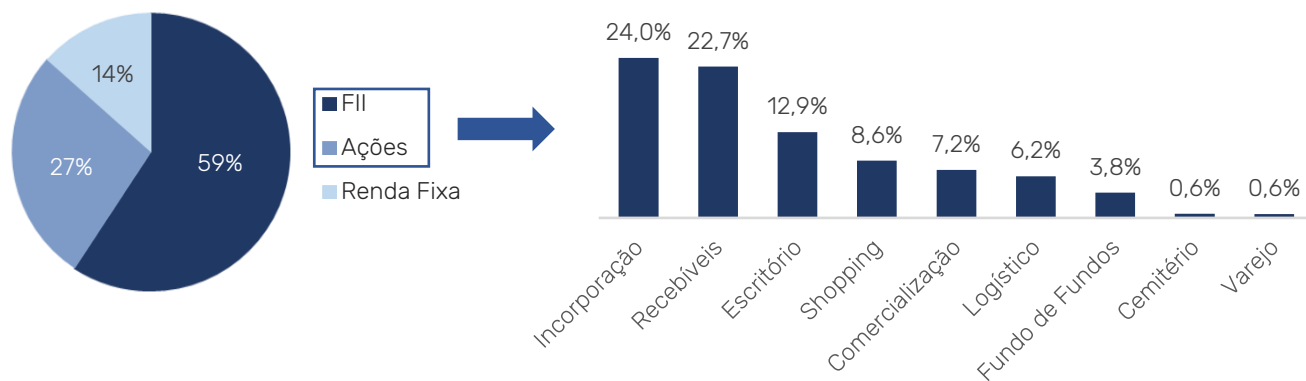
Negociação e Liquidez



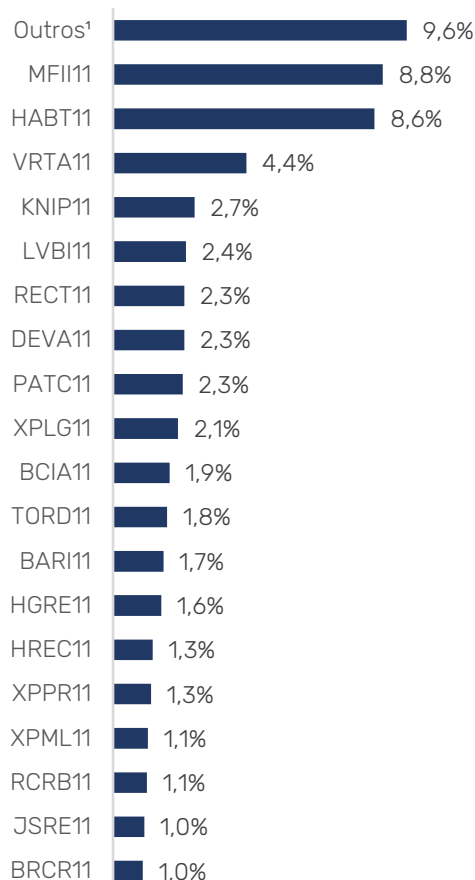
Negociação MFAI11	Jun/22
Volume Total (R\$)	825.004
Volume Médio Diário (R\$)	39.286
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

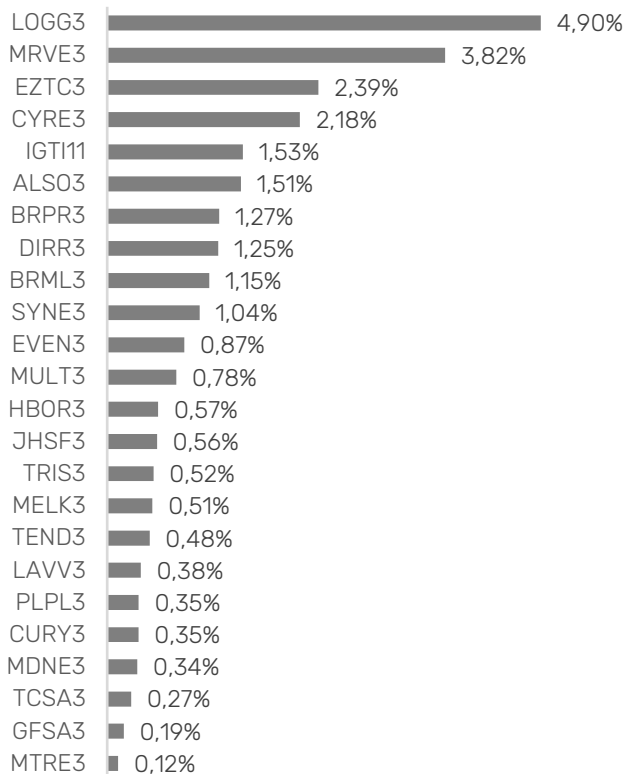
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



FIs



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.

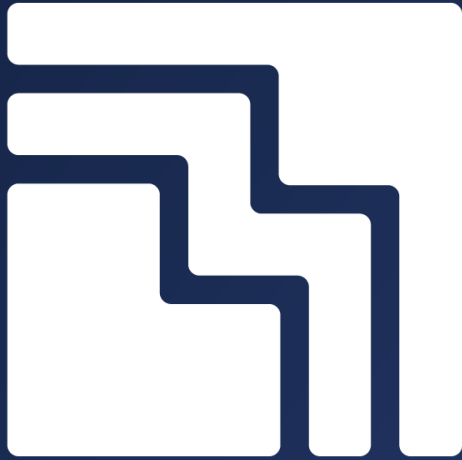
IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

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.



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 -
MFA11

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com