

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAI11

**Relatório Mensal**  
Agosto 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	3.672	24.142.001,76
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
65,49	78,06	13,22%
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
<b>Rendimento/Cota: R\$ 0,67</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Blog Mérito  
Investimentos

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Agosto foi marcado pelo arrefecimento da inflação nos EUA e pela melhora na percepção de risco do Brasil, com a expectativa da estabilização da taxa Selic e da inflação. Tais fatores contribuíram para o aumento do fluxo de capital estrangeiro na B3, sendo o maior volume desde o mês de abril, e para a valorização dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (6,16%), do IFIX (5,76%) e do IMOB (7,01%).

Analisando os fundos imobiliários, agosto foi o mês de maior valorização do IFIX em 2022, com destaque positivo para as performances dos segmentos de lajes corporativas e de shopping, apesar disso, os fundos de escritórios seguem com o maior deságio em relação ao valor patrimonial e possuem um potencial de valorização no longo prazo. O destaque negativo do mês foram os FIIs do segmento de recebíveis, mais impactados pela deflação do mês de julho (-0,68%), os quais devem seguir pressionados pela deflação e podem apresentar oportunidades de investimento para a aquisição de ativos descontados nos próximos meses. Em relação às ações do segmento imobiliário, ressaltamos a grande valorização das incorporadoras impulsionadas, principalmente, pelas mudanças no Casa Verde e Amarela, o que deve acarretar um aumento do volume de vendas e um melhor resultado operacional.

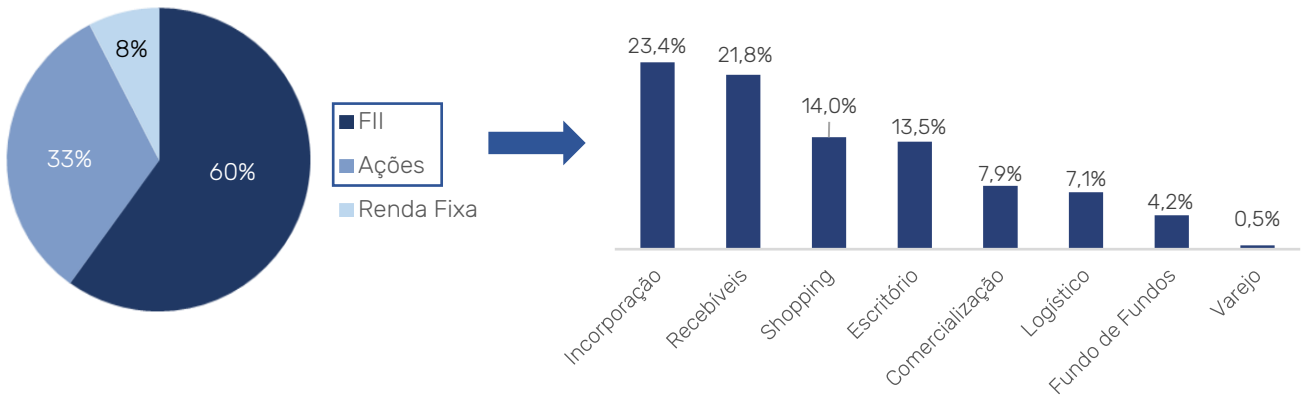
### Estratégias de Investimento

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

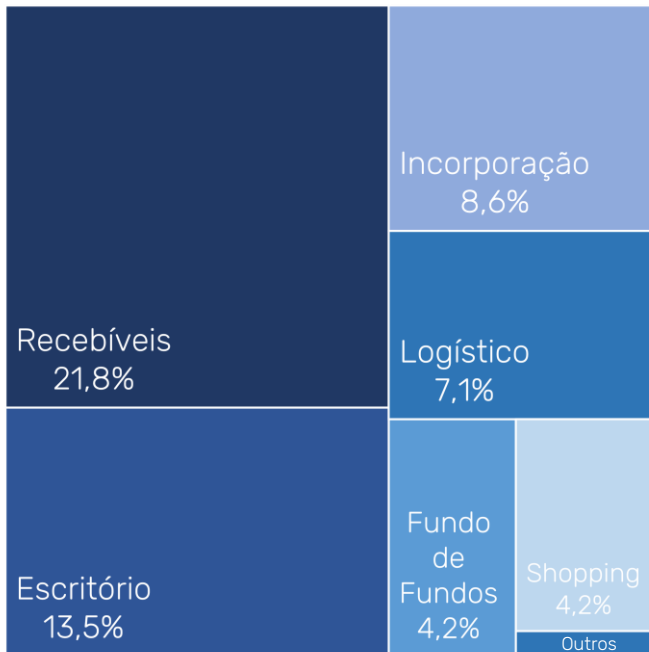
Em agosto, realizamos vendas com ganho de capital de ações dos segmentos de incorporação e de shopping.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

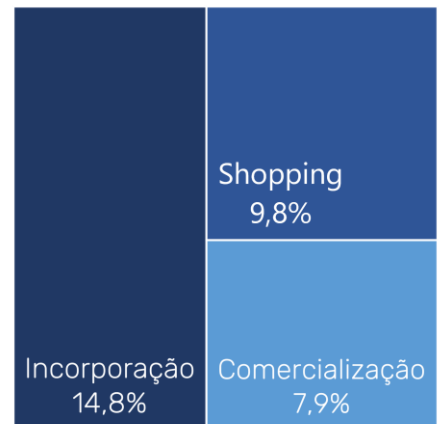


## Composição da Carteira

### FIs (60%)



### Ações (33%)



## Composição do Resultado Caixa

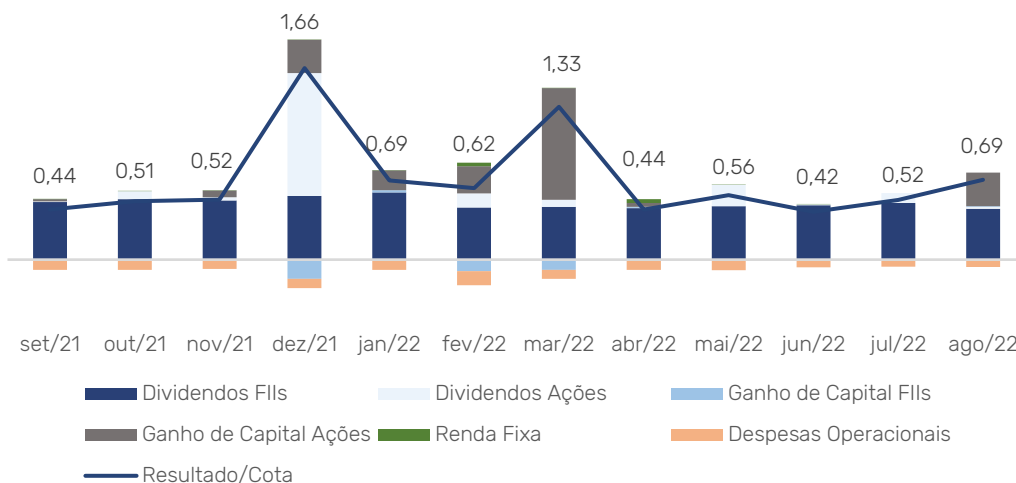
Valores em Reais* (R\$)	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>157.825</b>	<b>136.355</b>	<b>198.339</b>	<b>147.745</b>	<b>178.897</b>	<b>141.863</b>	<b>961.023</b>	<b>2.302.209</b>	<b>3.833.911</b>
FII's	139.136	135.768	141.950	145.780	151.948	136.824	851.406	1.800.498	3.096.692
Ações	18.689	586	56.389	1.965	26.949	5.038	109.617	501.712	737.219
<b>Ganho de Capital</b>	<b>267.177</b>	<b>13.282</b>	-	-	-	<b>92.357</b>	<b>372.816</b>	<b>530.402</b>	<b>3.168.650</b>
FII's	(26.517)	2.992	-	-	-	1.467	(22.058)	(98.129)	1.398.639
Ações	293.694	10.291	-	-	-	90.890	394.874	628.531	1.770.011
<b>Renda Fixa</b>	<b>1.364</b>	<b>9.501</b>	<b>98</b>	<b>481</b>	-	-	<b>11.443</b>	<b>22.518</b>	<b>105.404</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>426.366</b>	<b>159.138</b>	<b>198.437</b>	<b>148.226</b>	<b>178.897</b>	<b>234.219</b>	<b>1.345.282</b>	<b>2.855.129</b>	<b>7.107.965</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(24.273)</b>	<b>(26.812)</b>	<b>(27.685)</b>	<b>(20.488)</b>	<b>(18.888)</b>	<b>(19.682)</b>	<b>(137.827)</b>	<b>(302.181)</b>	<b>(1.199.378)</b>
Taxa de Administração	(3.621)	(1.990)	(1.464)	(1.866)	(1.591)	(1.574)	(12.107)	(36.834)	(85.410)
Taxa de Gestão/Custódia	(14.905)	(18.738)	(16.530)	(18.216)	(17.066)	(16.994)	(102.449)	(204.222)	(358.882)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(5.746)	(6.084)	(9.690)	(406)	(231)	(1.114)	(23.271)	(61.126)	(448.176)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>402.093</b>	<b>132.326</b>	<b>170.752</b>	<b>127.738</b>	<b>160.009</b>	<b>214.537</b>	<b>1.207.455</b>	<b>2.552.948</b>	<b>5.908.587</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>436.569</b>	<b>133.396</b>	<b>170.911</b>	<b>129.251</b>	<b>157.726</b>	<b>207.209</b>	<b>1.235.062</b>	<b>2.635.721</b>	<b>5.898.839</b>
Total de Cotas MFAI	303.173	303.173	307.380	309.267	309.267	309.267	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>1,44</b>	<b>0,44</b>	<b>0,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,51</b>	<b>0,67</b>	<b>4,04</b>	<b>8,66</b>	<b>40,88</b>

\*Resultado não auditado.

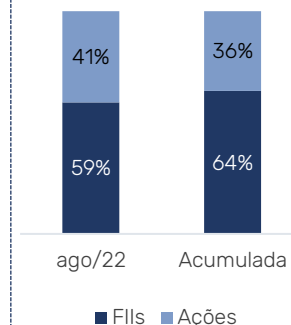
## Resultado por Cota

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Resultado Caixa (R\$)	132.313	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,44	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69

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



### Receita Gerada

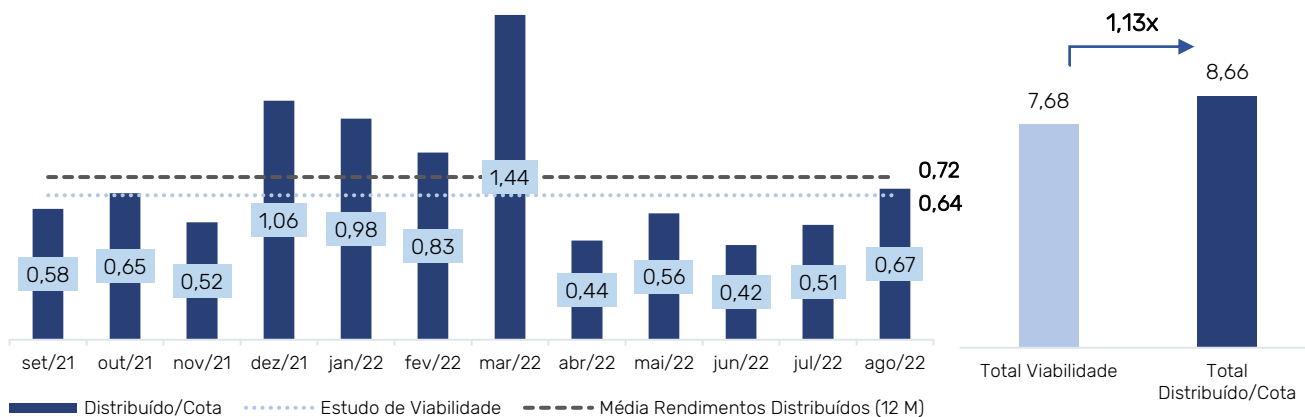


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Rendimento distribuído	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67

O rendimento por cota no mês de agosto foi de **R\$ 0,67** (68% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 65,49) foi de **13,22%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de setembro** de 2022.

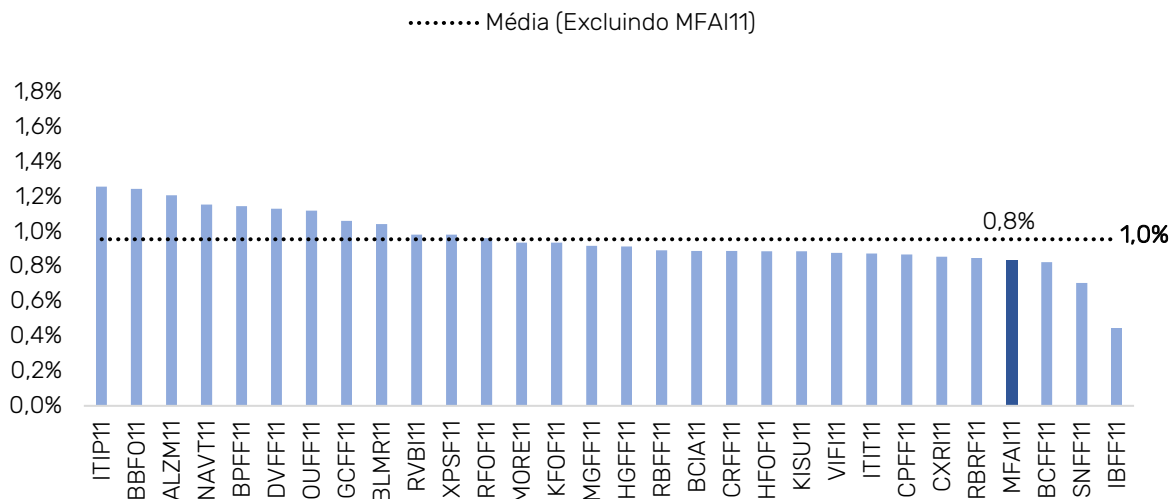
O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:



## Dividend Yield FOFs

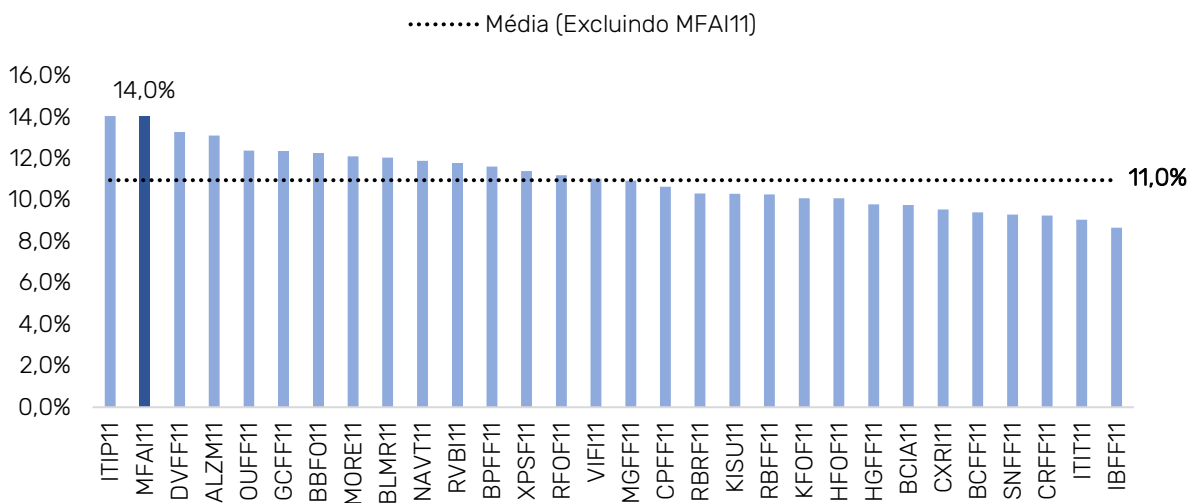
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de julho, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - jul/22



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*



Fonte: Mérito Investimentos

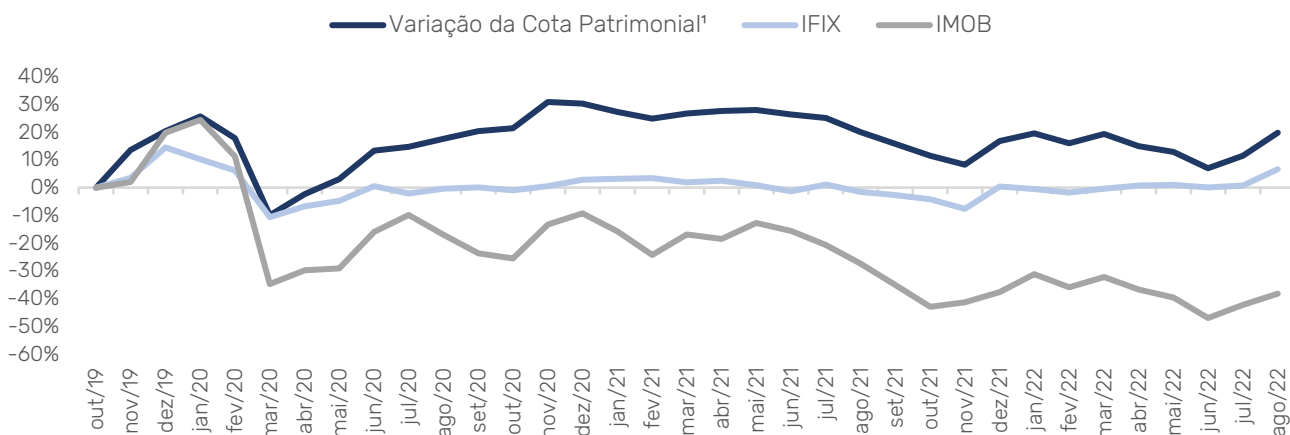
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em agosto, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 7,37%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

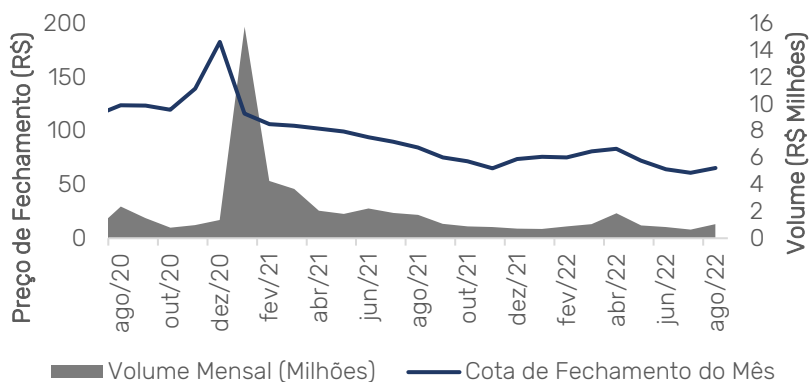
Retorno Total	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	83,60	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,58	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	5,85	8,66	40,88
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-3,50%	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,52%	-0,22%	19,72%
IFIX	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	6,11%	8,23%	6,60%
IMOB	-10,58%	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	-1,05%	-14,96%	-38,19%

### Retorno Acumulado



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

## Negociação e Liquidez

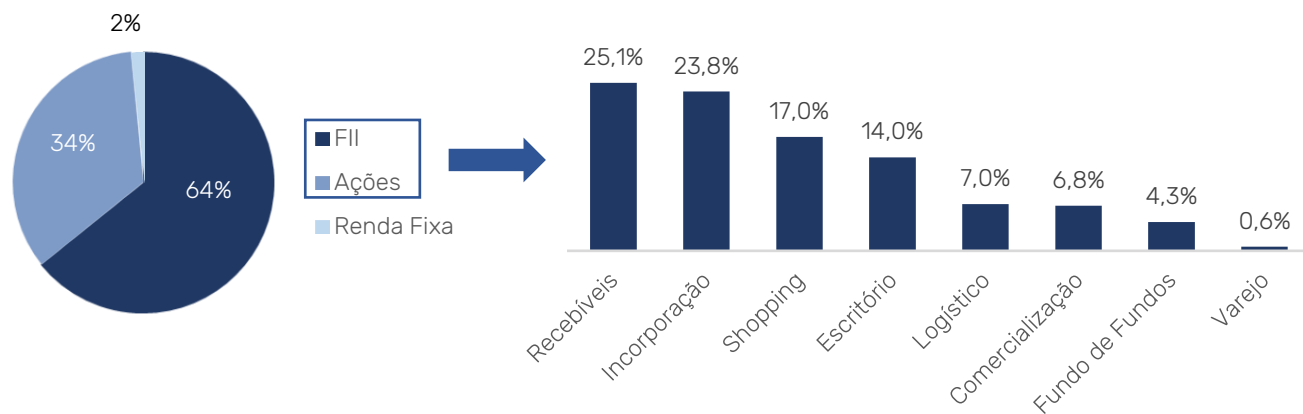


Negociação MFAI11	Ago/22
Volume Total (R\$)	1.062.885
Volume Médio Diário (R\$)	46.212
Participação em Pregões	100%

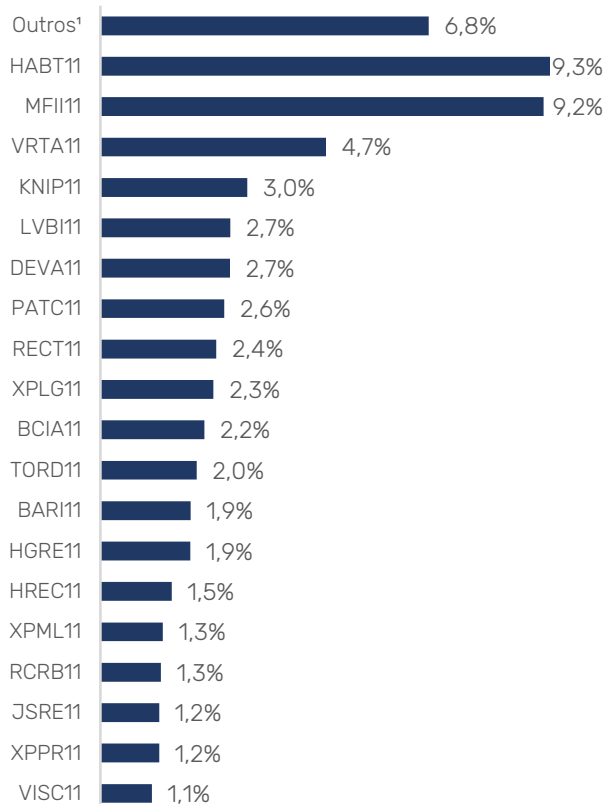


## Anexo I - Carteira Trimestral

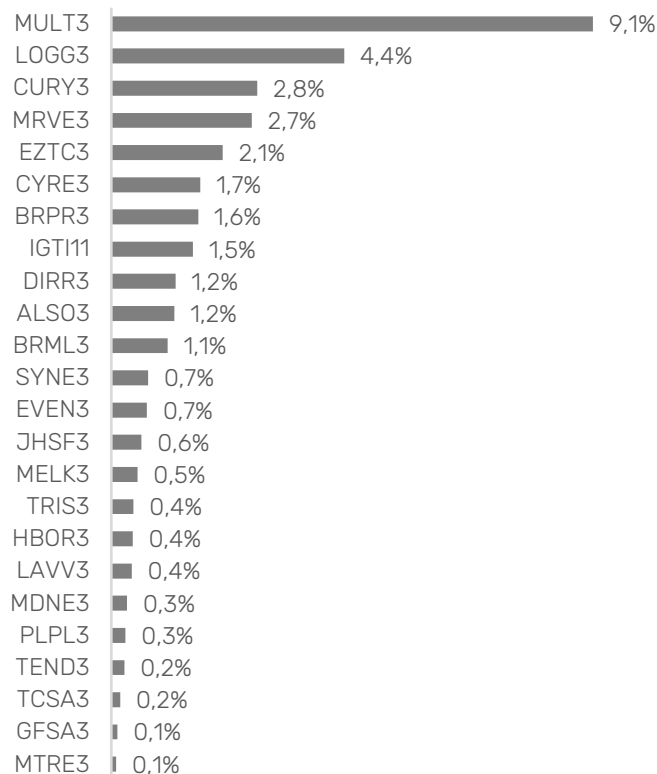
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII's



### Ações



<sup>1</sup> 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.

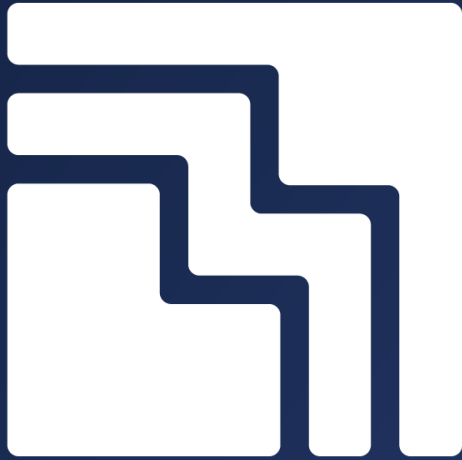
**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)