



Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Setembro 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
309.287	3.647	24.537.197,52
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
66,48	79,33	13,21%
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\$ 0,70		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Blog Mérito
Investimentos

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em setembro, o IPCA apresentou uma diminuição de 0,29% (terceira deflação seguida) e acumulou alta de 4,09% no ano, além disso, dados do Caged mostraram a criação de 278 mil empregos formais no mês de agosto, com destaque para os setores de serviços e de construção civil, o que mostra uma recuperação da economia brasileira. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (0,47%), do IFIX (0,49%) e do IMOB (12,40%).

Analisando os fundos imobiliários, todos os segmentos apresentaram uma variação positiva no mês, com exceção dos segmentos de recebíveis e de escritórios. Em relação às ações do segmento imobiliário, em setembro o IMOB apresentou a maior valorização de 2022, com destaque positivo para as performances dos setores de incorporação e de shopping, o que contribuiu para o ganho de capital do Fundo. Vale ressaltar que 20% do total da receita do Fundo no mês foi decorrente dos dividendos das ações, com maior relevância para o valor distribuído pela Cury, o que reforça a tese de investimento do Fundo em empresas que, além de possuírem um potencial de valorização das ações no curto/médio prazo, também apresentam resultados operacionais positivos recorrentes.

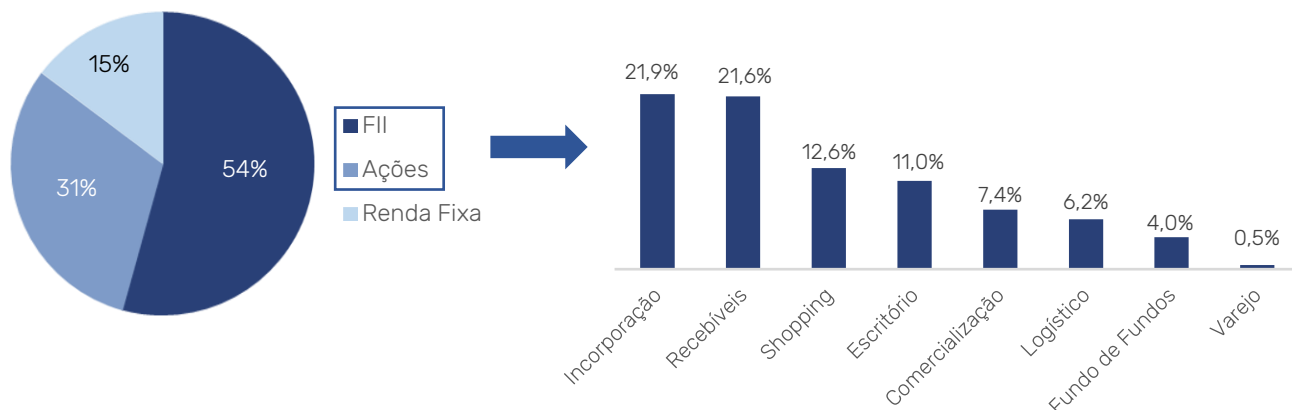
Estratégias de Investimento

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

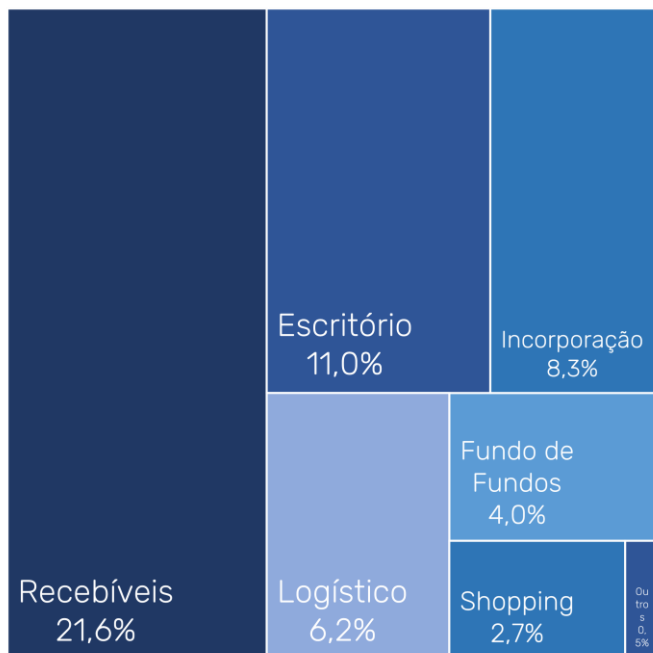
Em setembro, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de incorporação e de fundos dos segmentos de shopping e de escritório.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

FIs (54%)



Ações (31%)



Composição do Resultado Caixa

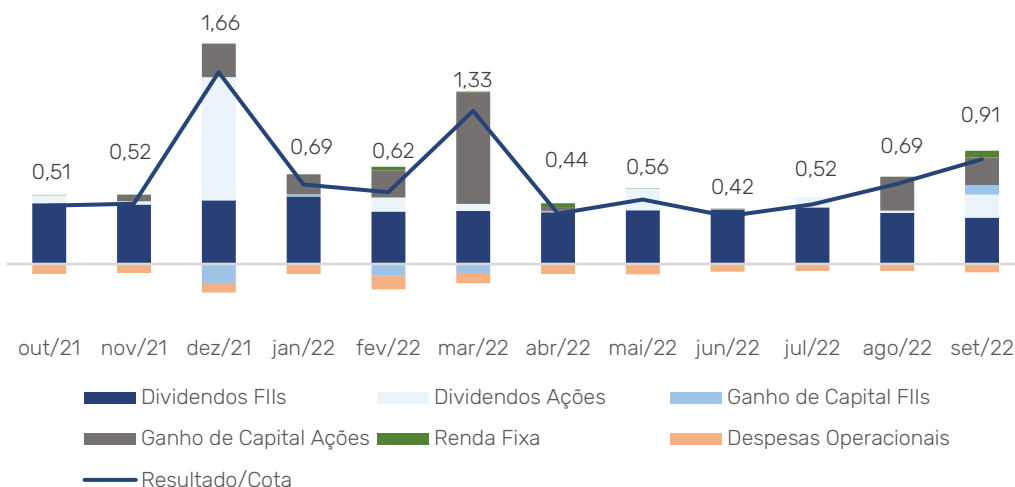
Valores em Reais* (R\$)	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	136.355	198.339	147.745	178.897	141.863	186.118	989.316	2.334.657	4.020.029
FII's	135.768	141.950	145.780	151.948	136.824	124.423	836.693	1.773.013	3.221.115
Ações	586	56.389	1.965	26.949	5.038	61.695	152.623	561.644	798.914
Ganho de Capital	13.282	-	-	-	92.357	99.263	204.902	624.700	3.267.913
FII's	2.992	-	-	-	1.467	25.624	30.083	(72.090)	1.424.263
Ações	10.291	-	-	-	90.890	73.639	174.819	696.790	1.843.650
Renda Fixa	9.501	98	481	-	-	17.743	27.822	39.992	123.147
Total de Receitas	159.138	198.437	148.226	178.897	234.219	303.124	1.222.040	2.999.349	7.411.089
Total de Despesas	(26.812)	(27.685)	(20.488)	(18.888)	(19.682)	(22.682)	(136.237)	(298.272)	(1.222.060)
Taxa de Administração	(1.990)	(1.464)	(1.866)	(1.591)	(1.574)	(2.150)	(10.635)	(34.426)	(87.560)
Taxa de Gestão/Custódia	(18.738)	(16.530)	(18.216)	(17.066)	(16.994)	(19.407)	(106.951)	(204.872)	(378.289)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(6.084)	(9.690)	(406)	(231)	(1.114)	(1.125)	(18.650)	(58.974)	(449.301)
Resultado Caixa	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	1.085.804	2.701.077	6.189.029
Rendimento Distribuído	133.396	170.911	129.251	157.726	207.209	216.500	1.014.992	2.676.381	6.115.339
Total de Cotas MFAI	303.173	307.380	309.267	309.267	309.267	309.287	-	-	-
Distribuído/Cota	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	3,30	8,78	41,58

*Resultado não auditado.

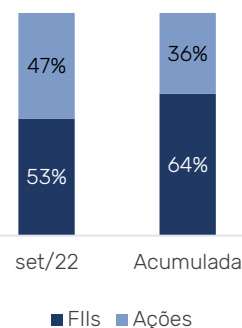
Resultado por Cota

	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Resultado Caixa (R\$)	153.495	157.986	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442
Resultado/Cota ¹	0,51	0,52	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91

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



Receita Gerada

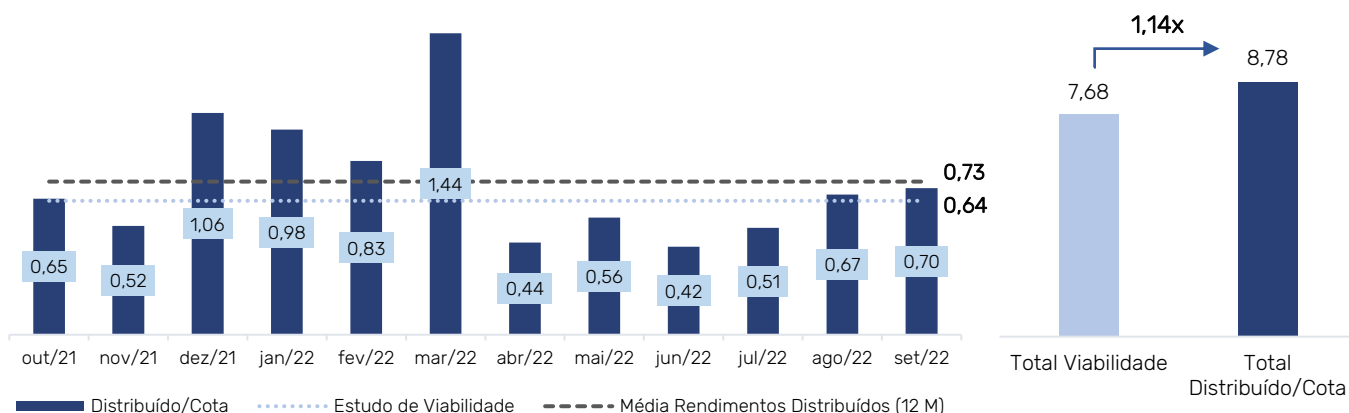


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Rendimento distribuído	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70

O rendimento por cota no mês de setembro foi de **R\$ 0,70** (77% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 66,48) foi de **13,21%**. A distribuição dos dividendos será no dia **17 de outubro** de 2022.

Ao final de setembro, o Fundo possuía **R\$ 0,24 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses** e o rendimento apresentado no estudo de viabilidade:

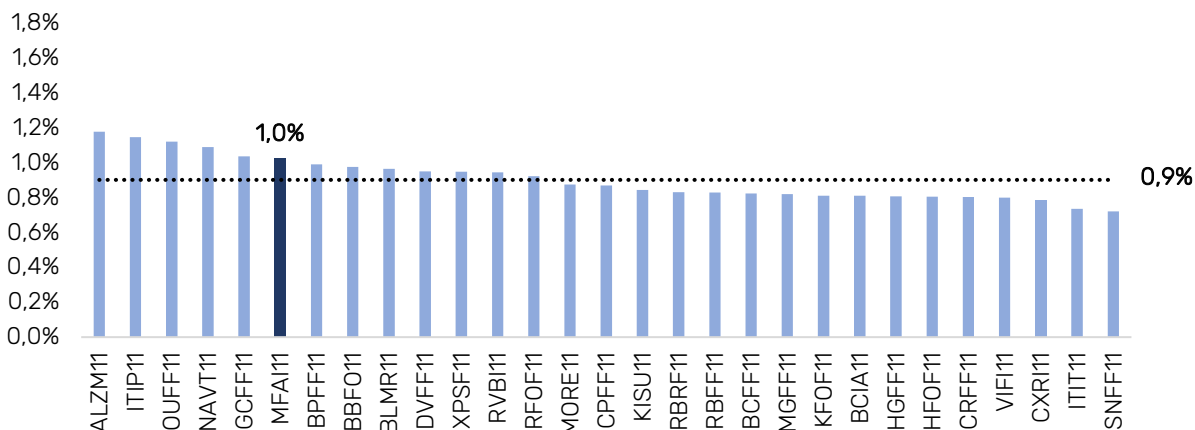


Dividend Yield FOFs

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

DY Mensal - ago/22

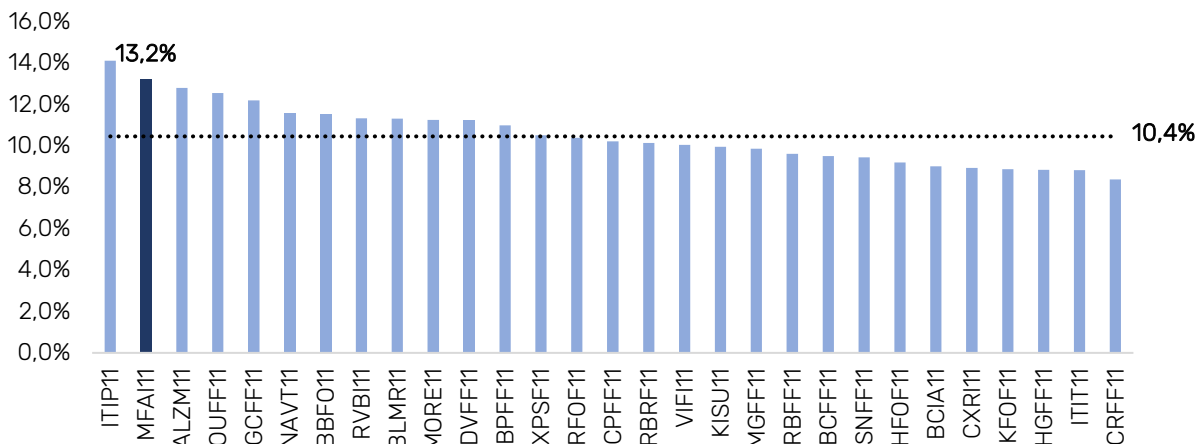
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

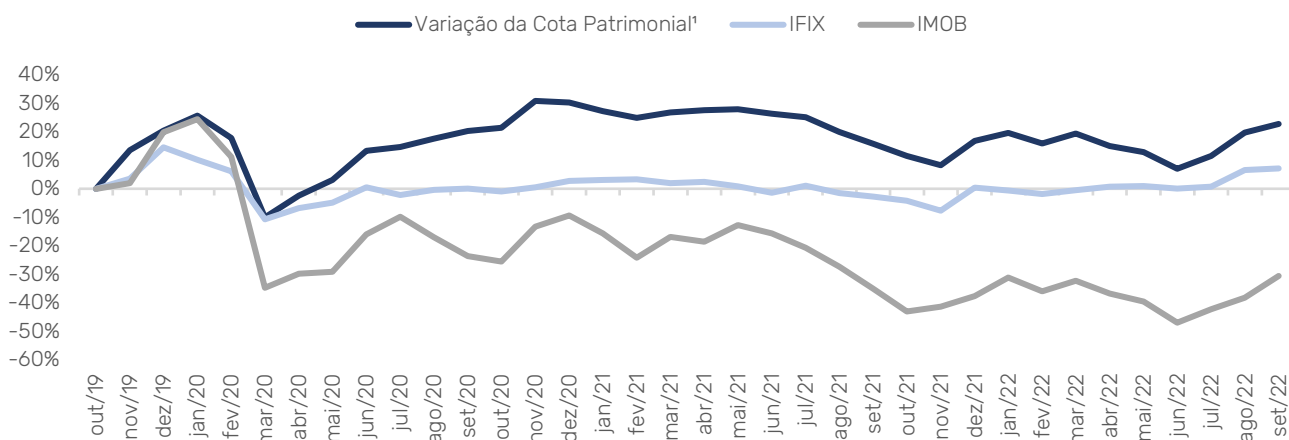
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em setembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 2,53%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

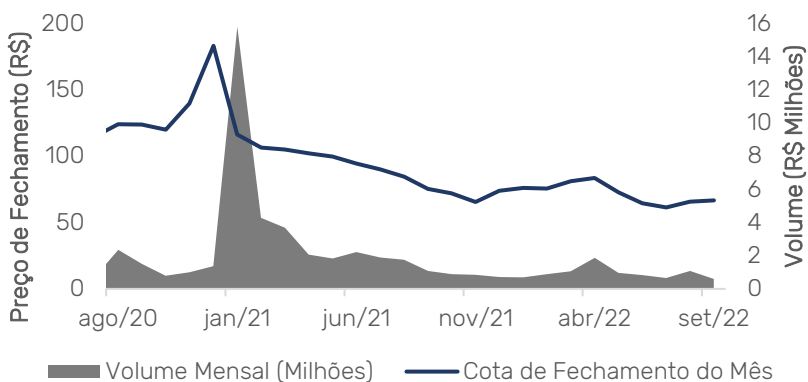
Retorno Total	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	79,88	77,01	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,65	0,52	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	6,55	8,78	41,58
Retorno MFAI ¹	-3,67%	-2,94%	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	5,14%	6,04%	22,78%
IFIX	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	6,63%	10,13%	7,12%
IMOB	-12,21%	2,86%	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	11,23%	6,90%	-30,53%

Retorno Acumulado



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

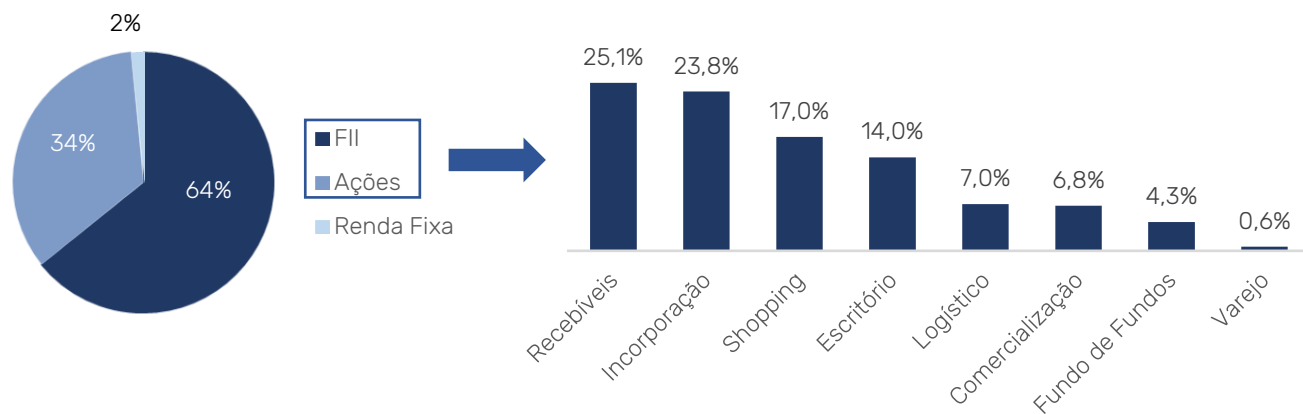
Negociação e Liquidez



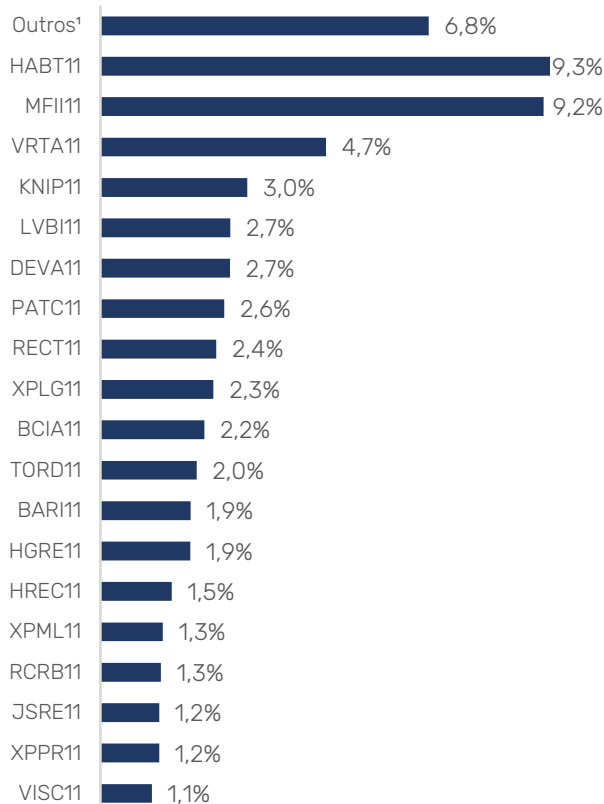
Negociação MFAI11	Set/22
Volume Total (R\$)	586.002
Volume Médio Diário (R\$)	27.905
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

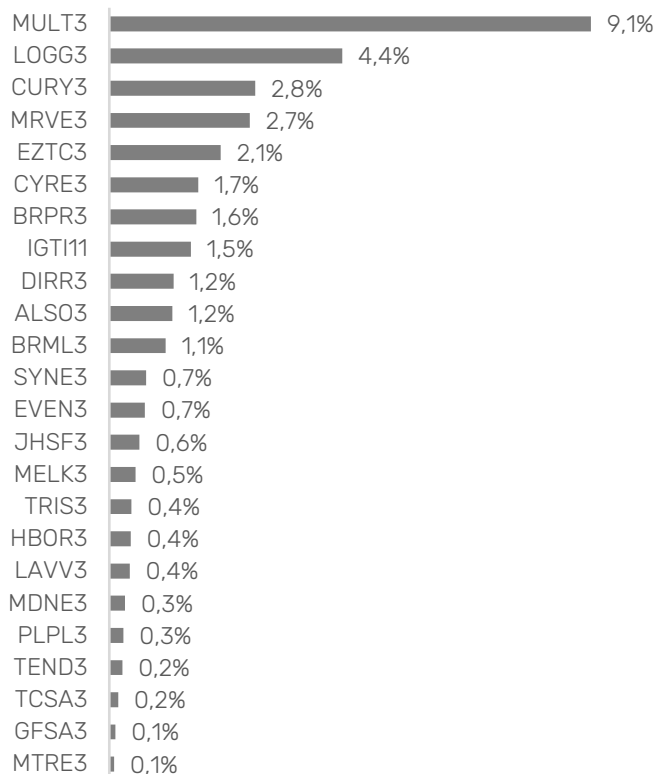
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



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