

Mérito

Fundos e Ações  
Imobiliárias FII - MFAI11

**Relatório Mensal**  
Novembro 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
316.074	3.565	22.278.514,76
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
62,00	70,49	14,11%
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\$ 0,43</b>		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Atualizações da  
Mérito

## Nota do Gestor

### Panorama do Mercado

Em novembro, a discussão acerca da PEC da Transição causou grande volatilidade no mercado financeiro e acarretou o aumento da percepção de risco fiscal do país, o que se refletiu no avanço das taxas dos títulos públicos e resultou na desvalorização expressiva dos ativos de renda variável. Em relação aos índices de mercado, observamos uma desvalorização do IBOV (-3,06%), do IFIX (-4,15%) e do IMOB (-16,57%).

Analisando os fundos imobiliários, o dividend yield dos últimos 12 meses do IFIX atingiu 12% ao final de novembro e o spread em relação ao cupom da NTN-B 2035 atingiu o patamar de 6%. Acerca das ações do segmento imobiliário, destacamos que os resultados operacionais do 3T22 apresentados pela maioria das incorporadoras foram positivos, com recuperação da margem bruta e estabilização dos custos de construção, além disso, o Fundo receberá cerca de R\$ 0,06/cota no mês de dezembro relativos aos dividendos já anunciados pelas empresas. Em relação aos rendimentos do MFAI, ressaltamos que o Fundo possui um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,31/cota ao final do mês.

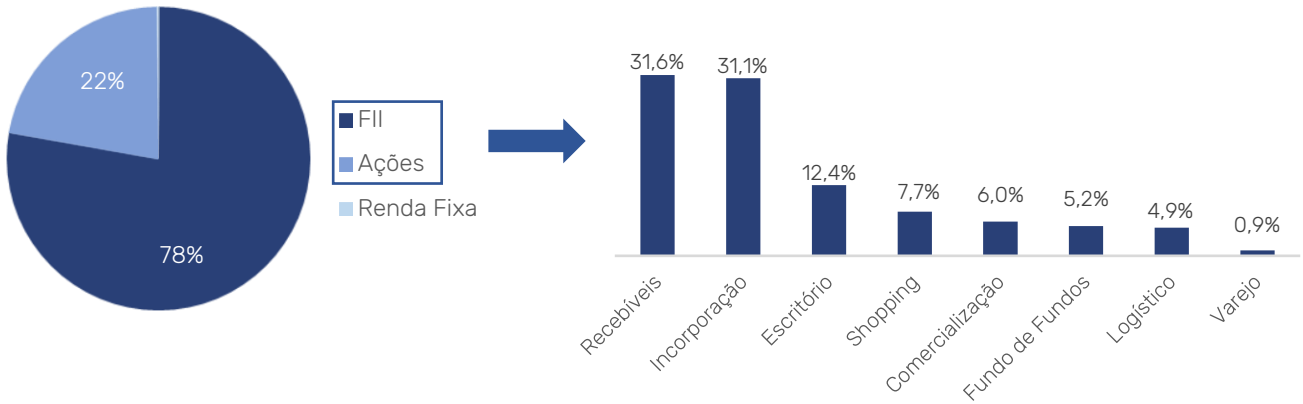
### Estratégias de Investimento

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

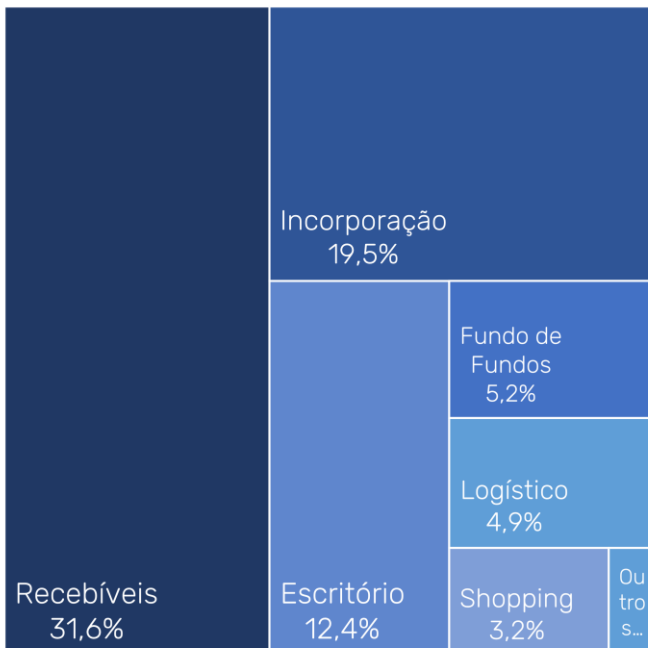
Em novembro, realizamos compras de ações dos segmentos de incorporação e de shopping.

## Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

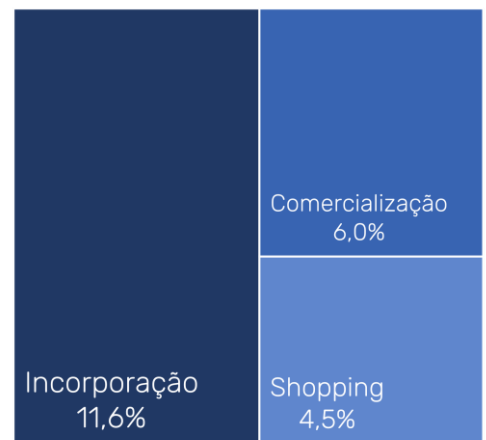


## Composição da Carteira

### FIIs (78%)



### Ações (22%)



## Composição do Resultado Caixa

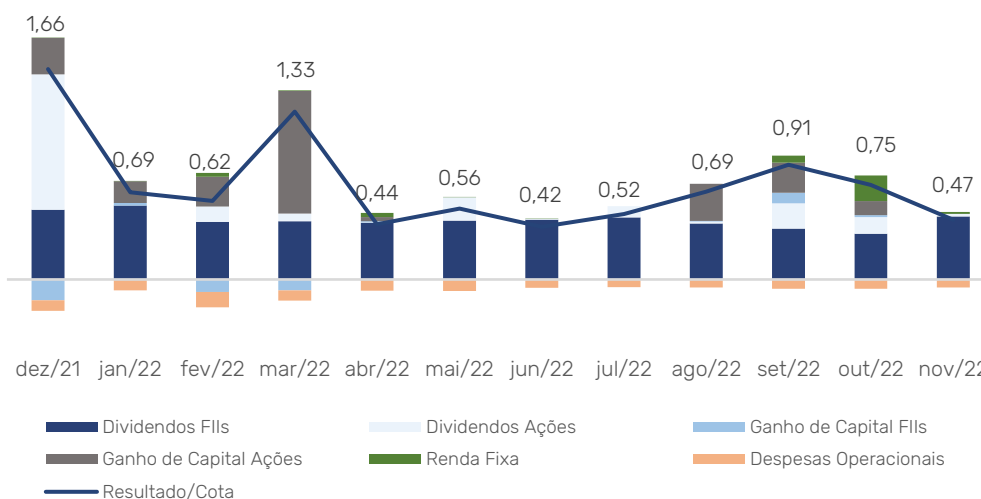
Valores em Reais* (R\$)	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>147.745</b>	<b>178.897</b>	<b>141.863</b>	<b>186.118</b>	<b>155.180</b>	<b>164.032</b>	<b>973.835</b>	<b>2.309.331</b>	<b>4.339.241</b>
FII's	145.780	151.948	136.824	124.423	113.213	157.629	829.817	1.728.755	3.491.958
Ações	1.965	26.949	5.038	61.695	41.966	6.403	144.018	580.576	847.283
<b>Ganho de Capital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92.357</b>	<b>99.263</b>	<b>39.255</b>	<b>5</b>	<b>230.880</b>	<b>647.958</b>	<b>3.307.174</b>
FII's	-	-	1.467	25.624	4.793	5	31.889	(65.775)	1.429.061
Ações	-	-	90.890	73.639	34.462	-	198.991	713.733	1.878.113
<b>Renda Fixa</b>	<b>481</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.743</b>	<b>63.634</b>	<b>4.519</b>	<b>86.377</b>	<b>107.557</b>	<b>191.300</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>148.226</b>	<b>178.897</b>	<b>234.219</b>	<b>303.124</b>	<b>258.069</b>	<b>168.556</b>	<b>1.291.092</b>	<b>3.064.846</b>	<b>7.837.714</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(20.488)</b>	<b>(18.888)</b>	<b>(19.682)</b>	<b>(22.682)</b>	<b>(23.512)</b>	<b>(19.907)</b>	<b>(125.159)</b>	<b>(292.043)</b>	<b>(1.265.478)</b>
Taxa de Administração	(1.866)	(1.591)	(1.574)	(2.150)	(1.922)	(1.790)	(10.893)	(29.997)	(91.271)
Taxa de Gestão/Custódia	(18.216)	(17.066)	(16.994)	(19.407)	(18.451)	(17.898)	(108.031)	(207.712)	(414.638)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(406)	(231)	(1.114)	(1.125)	(3.139)	(219)	(6.234)	(54.334)	(452.659)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>127.738</b>	<b>160.009</b>	<b>214.537</b>	<b>280.442</b>	<b>234.557</b>	<b>148.650</b>	<b>1.165.933</b>	<b>2.772.803</b>	<b>6.572.236</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>129.251</b>	<b>157.726</b>	<b>207.209</b>	<b>216.500</b>	<b>223.076</b>	<b>135.912</b>	<b>1.069.674</b>	<b>2.680.656</b>	<b>6.474.327</b>
Total de Cotas MFAI	309.267	309.267	309.267	309.287	316.074	316.074	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,42</b>	<b>0,51</b>	<b>0,67</b>	<b>0,70</b>	<b>0,71</b>	<b>0,43</b>	<b>3,44</b>	<b>8,75</b>	<b>42,72</b>

\*Resultado não auditado.

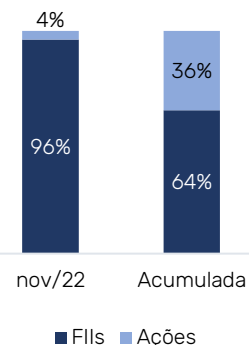
## Resultado por Cota

	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Resultado Caixa (R\$)	504.279	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650
Resultado/Cota <sup>1</sup>	1,66	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47

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



### Receita Gerada

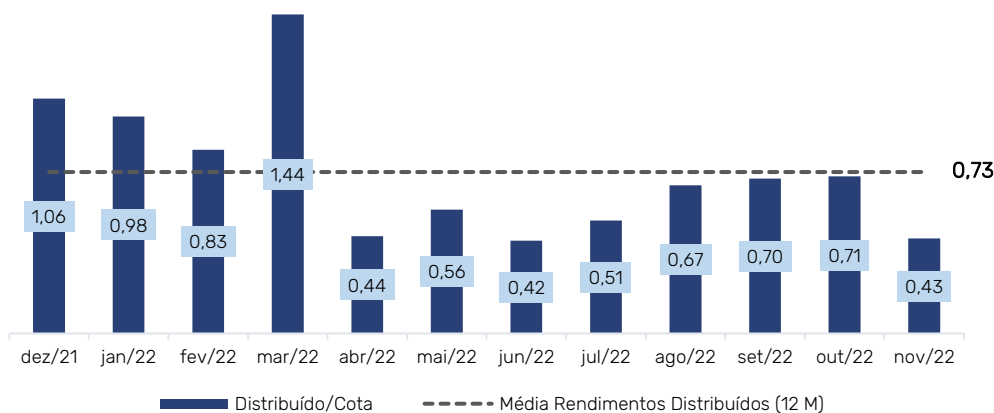


## Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Rendimento distribuído	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43

O rendimento por cota no mês de novembro foi de **R\$ 0,43** (50% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 62,00) foi de **14,11%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de dezembro** de 2022.

Ao final de novembro, o Fundo possuía **R\$ 0,31 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:

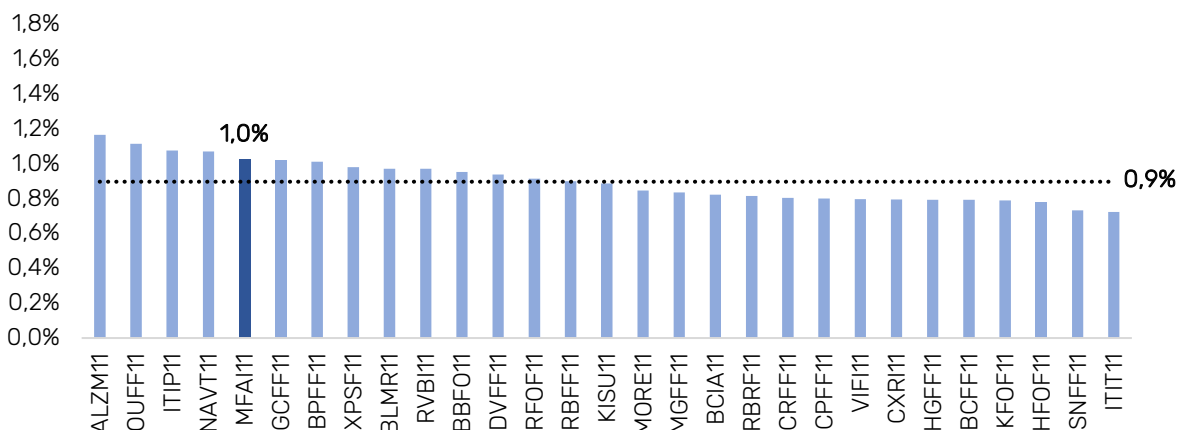


## Dividend Yield FOFs

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

### DY Mensal - out/22

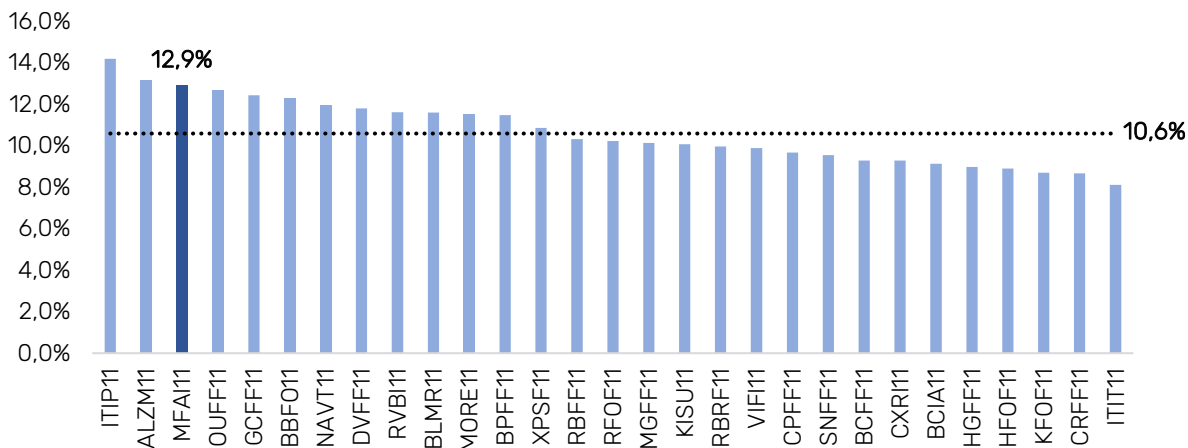
..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses\*

..... Média (Excluindo MFAI11)



Fonte: Mérito Investimentos

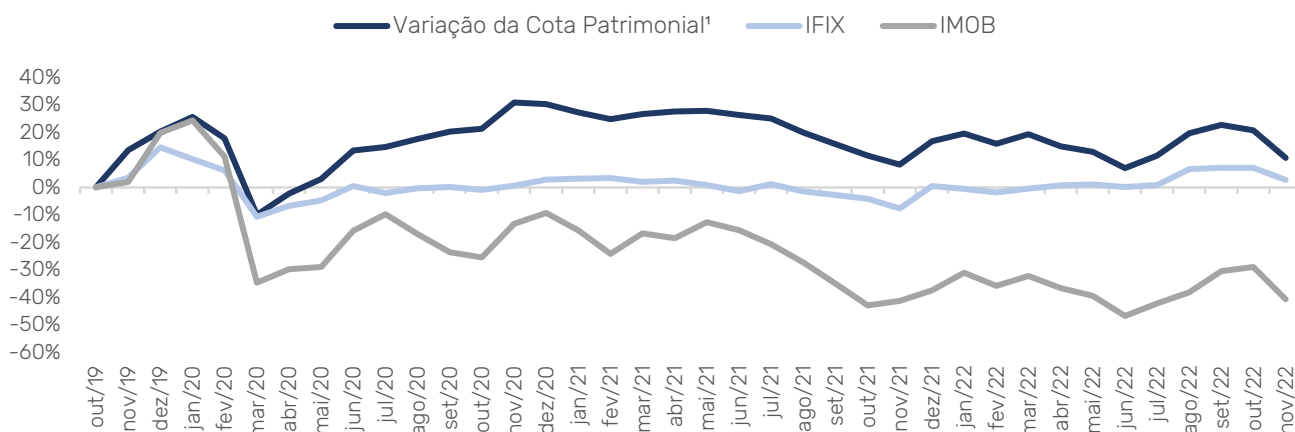
\*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

## Retorno Total

Em novembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 8,31%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

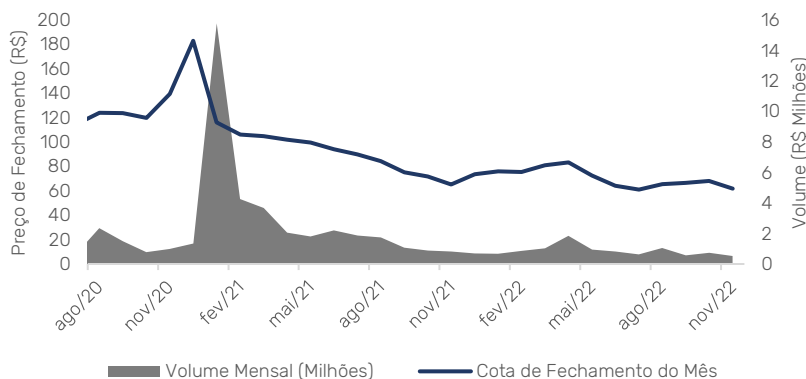
Retorno Total	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	82,02	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	-	-	-
Dividendos Distribuídos	1,06	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	7,69	8,75	42,72
Retorno MFAI <sup>1</sup>	7,87%	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-5,18%	2,29%	10,73%
IFIX	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	2,23%	11,20%	2,69%
IMOB	6,43%	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-5,19%	0,91%	-40,78%

## Retorno Acumulado



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

## Negociação e Liquidez

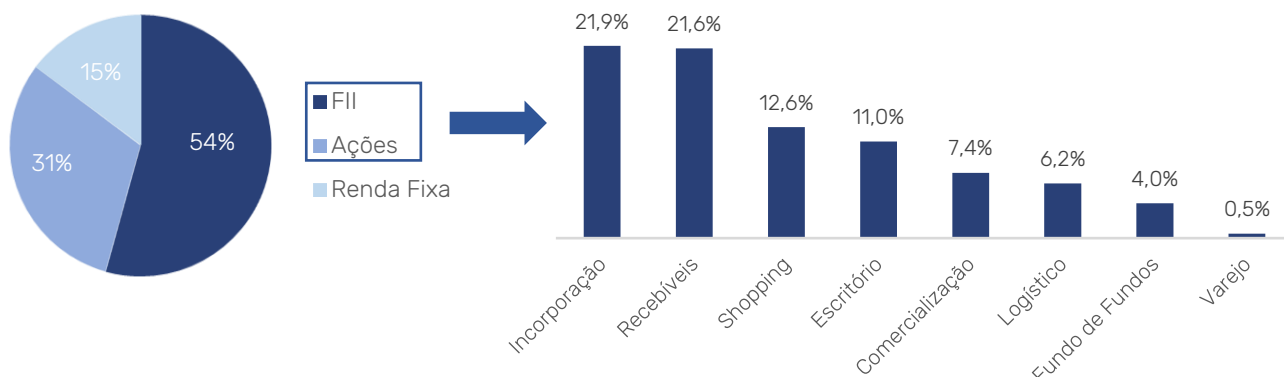


Negociação MFAI11	Nov/22
Volume Total (R\$)	536.411
Volume Médio Diário (R\$)	26.821
Participação em Pregões	100%

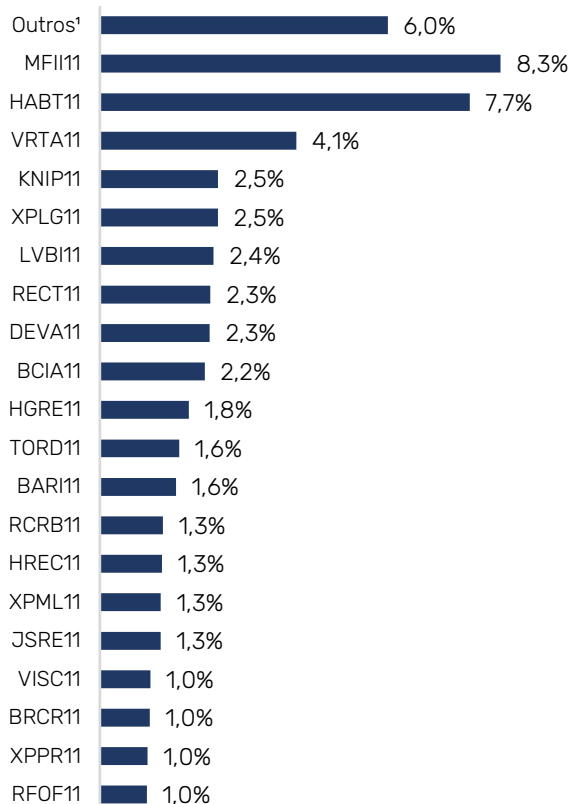


## Anexo I - Carteira Trimestral

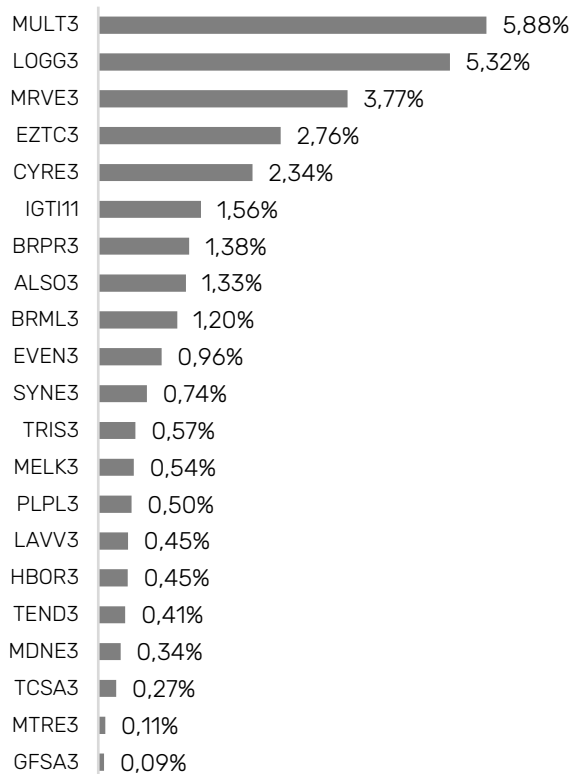
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



### 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)