



Mérito

Fundos e Ações
Imobiliárias FII - MFAI11

Relatório Mensal
Dezembro 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	3.525	21.542.500,83
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
58,02	68,16	14,37%
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\$ 0,65		

Informações Adicionais

Desempenho
MFAI11

Cadastro no
Mailing e RI

Atualizações da
Mérito

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em dezembro, o IPCA apresentou alta de 0,62% (5,79% em 2022) e a taxa Selic encerrou o ano no patamar de 13,75%, com expectativas de permanecer em níveis elevados nos próximos meses e de encerrar 2023 no patamar de 12,25%, de acordo com o relatório Focus da primeira semana de janeiro. Em relação aos índices de mercado, observamos uma estabilidade do IFIX (0,00%) e uma desvalorização do IBOV (-2,45%) e do IMOB (-3,97%).

Analisando os fundos imobiliários, os segmentos de lajes corporativas, de shopping e de fundo de fundos encerraram o ano com os maiores deságios em relação ao valor patrimonial das cotas, cerca de 30%, 20% e 15%, respectivamente. Acerca das ações do segmento imobiliário, observamos uma estabilização dos custos e um ajuste nos preços das unidades vendidas da maioria das incorporadoras, o que deverá se refletir em uma melhora da margem bruta em 2023, além disso, são esperados incentivos ao longo do ano que devem beneficiar principalmente as incorporadoras que atuam com foco no setor de baixa renda.

Em relação ao MFAI, o Fundo encerrou 2022 com um P/VP de 0,85 e com um dividend yield anualizado de 14,37%, patamar acima daquele registrado pelo IFIX, de 12%.

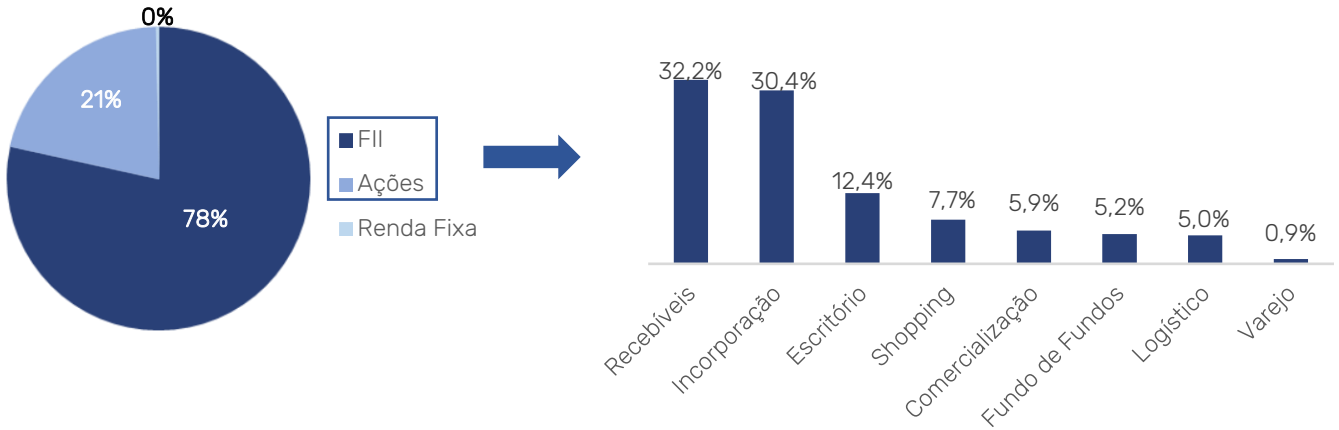
Estratégias de Investimento

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

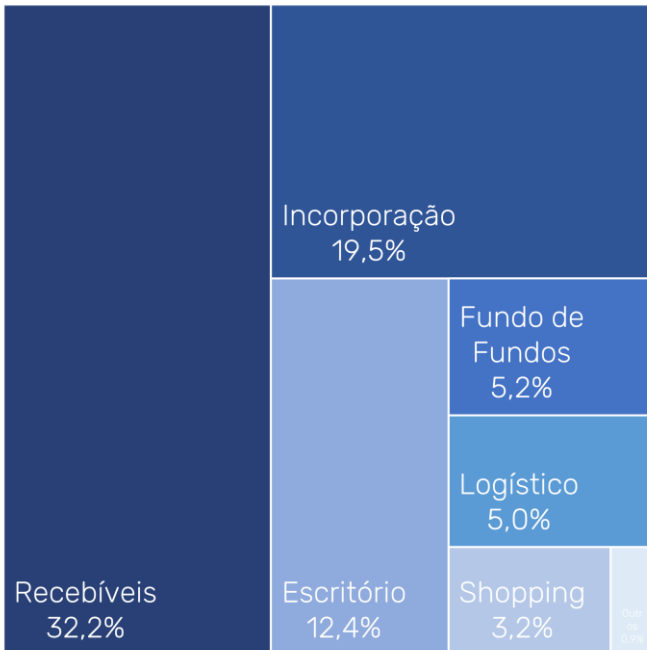
Em dezembro, realizamos vendas com ganho de capital de ações do segmento de incorporação e de cotas de fundos do segmento de recebíveis.

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento



Composição da Carteira

FIIs (78%)



Ações (21%)



Composição do Resultado Caixa

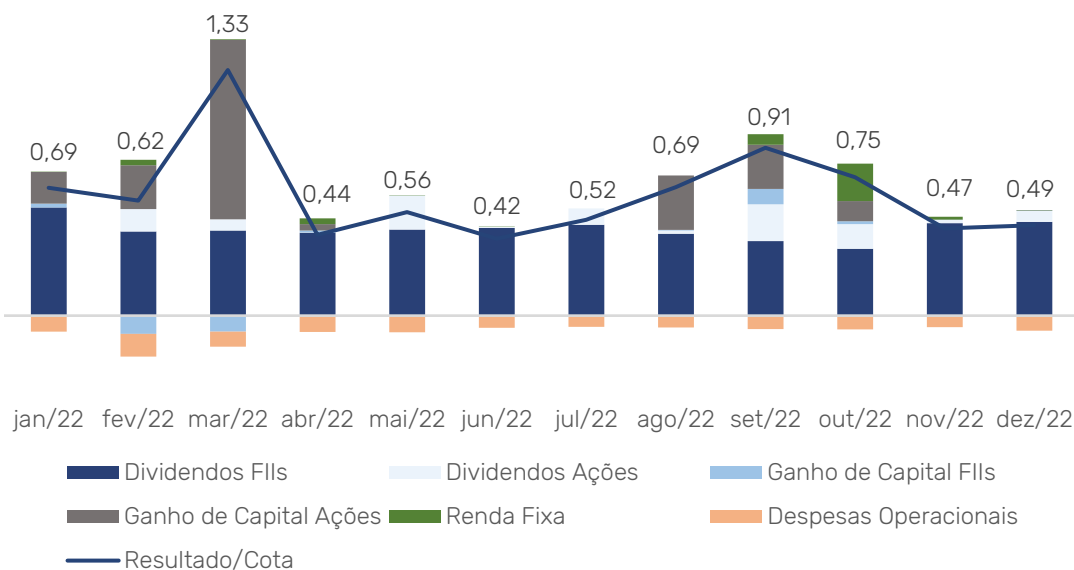
Valores em Reais* (R\$)	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	6 Meses	12 Meses	Início
Dividendos	178.897	141.863	186.118	155.180	164.032	178.876	1.004.965	1.996.711	4.518.117
FII's	151.948	136.824	124.423	113.213	157.629	160.135	844.172	1.721.457	3.652.093
Ações	26.949	5.038	61.695	41.966	6.403	18.741	160.793	275.254	866.024
Ganho de Capital	-	92.357	99.263	39.255	5	805	231.685	611.744	3.307.978
FII's	-	1.467	25.624	4.793	5	55	31.944	(15.480)	1.429.116
Ações	-	90.890	73.639	34.462	-	749	199.740	627.223	1.878.862
Renda Fixa	-	-	17.743	63.634	4.519	203	86.099	107.251	191.503
Total de Receitas	178.897	234.219	303.124	258.069	168.556	179.884	1.322.749	2.715.705	8.017.598
Total de Despesas	(18.888)	(19.682)	(22.682)	(23.512)	(19.907)	(25.847)	(130.517)	(293.144)	(1.291.325)
Taxa de Administração	(1.591)	(1.574)	(2.150)	(1.922)	(1.790)	(834)	(9.861)	(27.092)	(92.105)
Taxa de Gestão/Custódia	(17.066)	(16.994)	(19.407)	(18.451)	(17.898)	(17.535)	(107.350)	(209.860)	(432.173)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(231)	(1.114)	(1.125)	(3.139)	(219)	(7.478)	(13.306)	(56.192)	(460.137)
Resultado Caixa	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	1.192.232	2.422.562	6.726.273
Rendimento Distribuído	157.726	207.209	216.500	223.076	135.912	205.448	1.145.871	2.564.741	6.679.775
Total de Cotas MFAI	309.267	309.267	309.287	316.074	316.074	316.074	-	-	-
Distribuído/Cota	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	3,67	8,34	43,37

*Resultado não auditado.

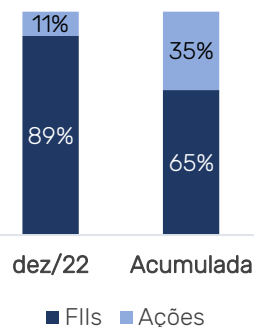
Resultado por Cota

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Resultado Caixa (R\$)	209.033	188.388	402.093	132.326	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037
Resultado/Cota ¹	0,69	0,62	1,33	0,44	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49

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



Receita Gerada

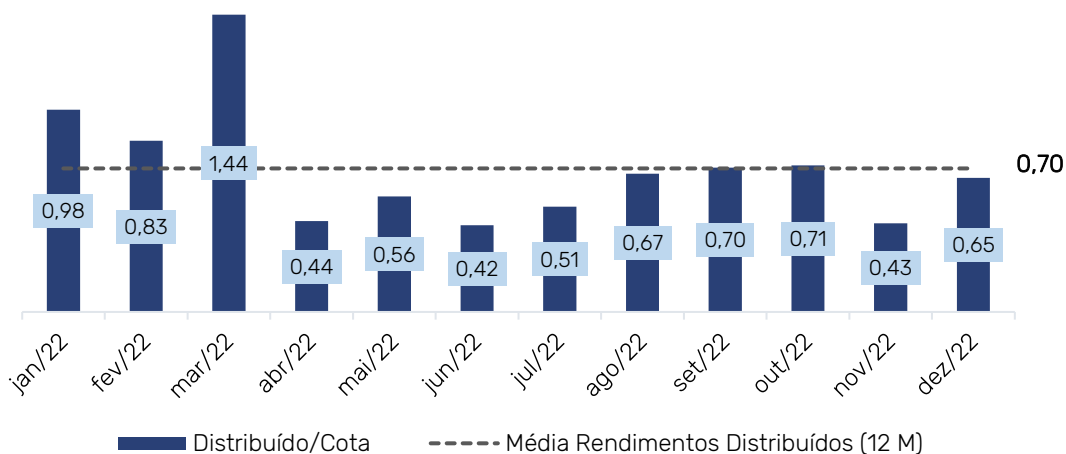


Distribuição por Cota

Valores em Reais (R\$)	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Rendimento distribuído	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65

O rendimento por cota no mês de dezembro foi de **R\$ 0,65** (69% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 58,02) foi de **14,37%**. A distribuição dos dividendos será no dia **13 de janeiro** de 2023.

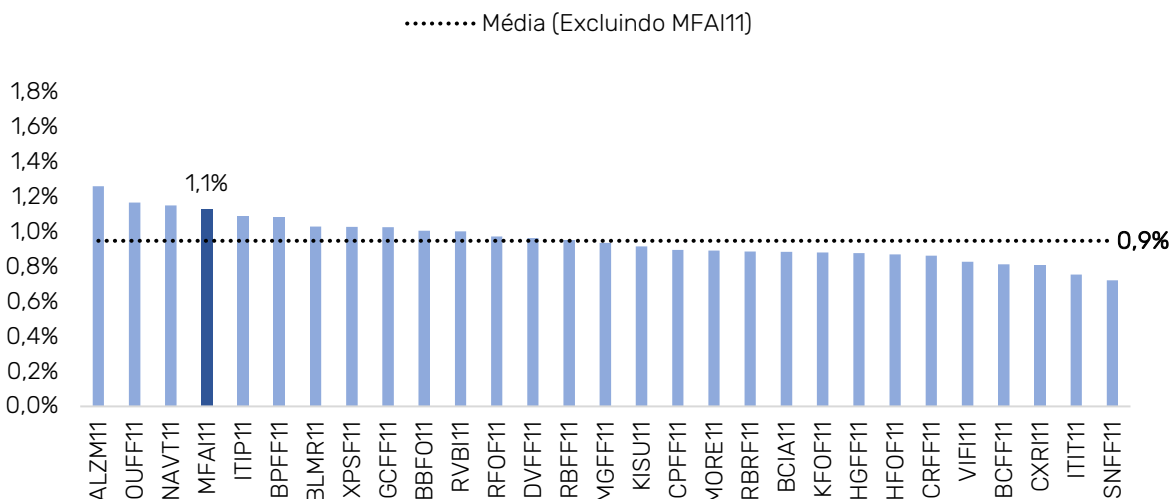
Ao final de dezembro, o Fundo possuía **R\$ 0,15 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



Dividend Yield FOFs

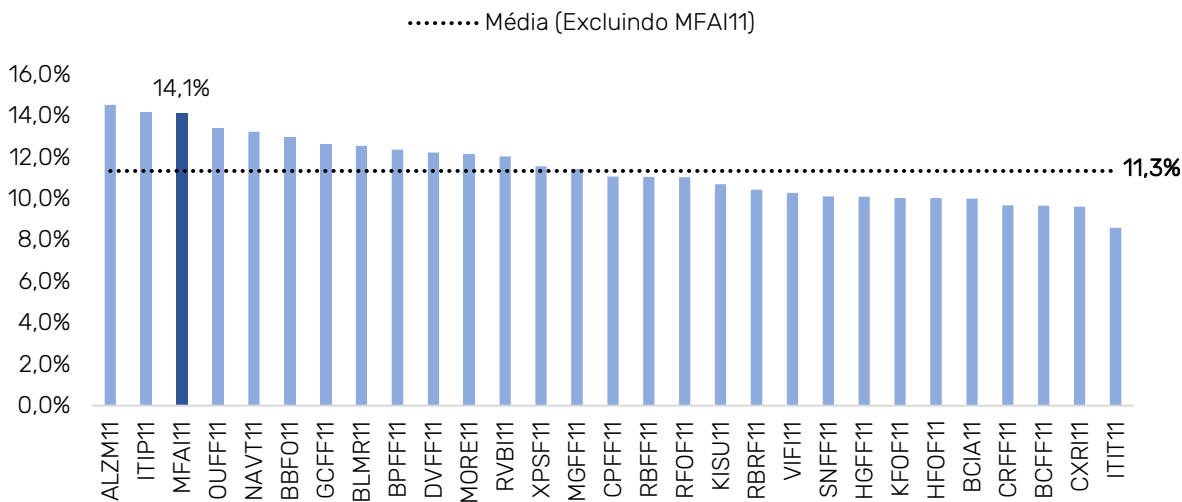
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, **com relação ao mês de novembro**, considerando o valor de fechamento da cota no **último dia com direito ao dividendo**.

DY Mensal - nov/22



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

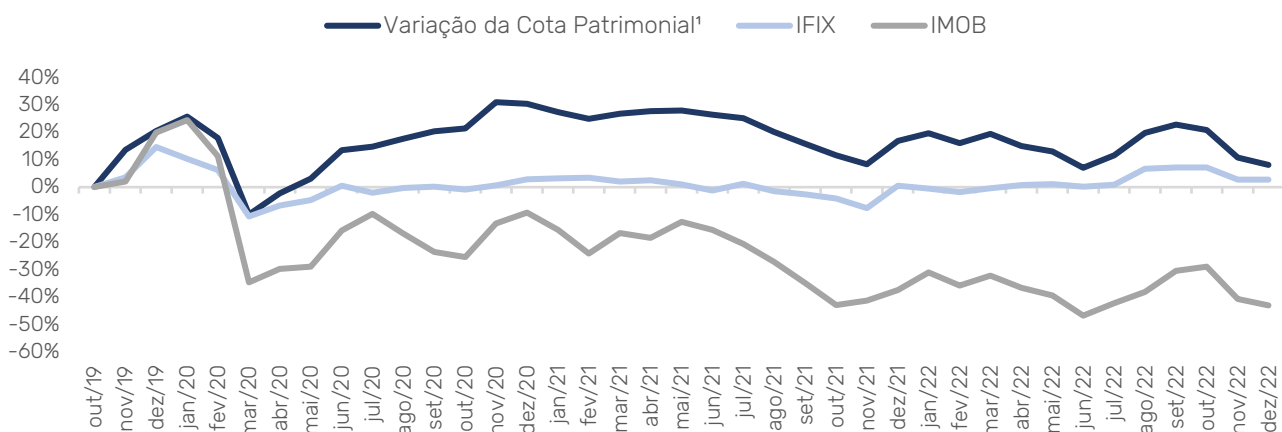
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

Em dezembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 2,38%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

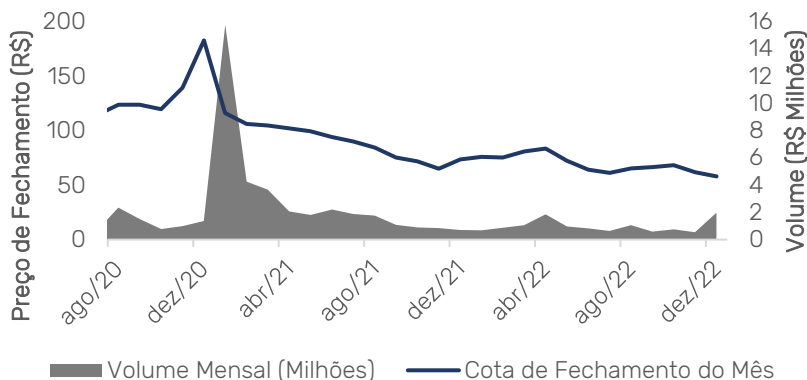
Retorno Total	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022	12 m	Início
Cota Patrimonial	82,99	79,63	80,56	77,15	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,98	0,83	1,44	0,44	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	8,34	8,34	43,37
Retorno MFAI ¹	2,38%	-3,05%	2,97%	-3,69%	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	-7,44%	-7,44%	8,09%
IFIX	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,22%	2,22%	2,69%
IMOB	10,28%	-6,94%	5,72%	-6,62%	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	-8,95%	-8,95%	-43,13%

Retorno Acumulado



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

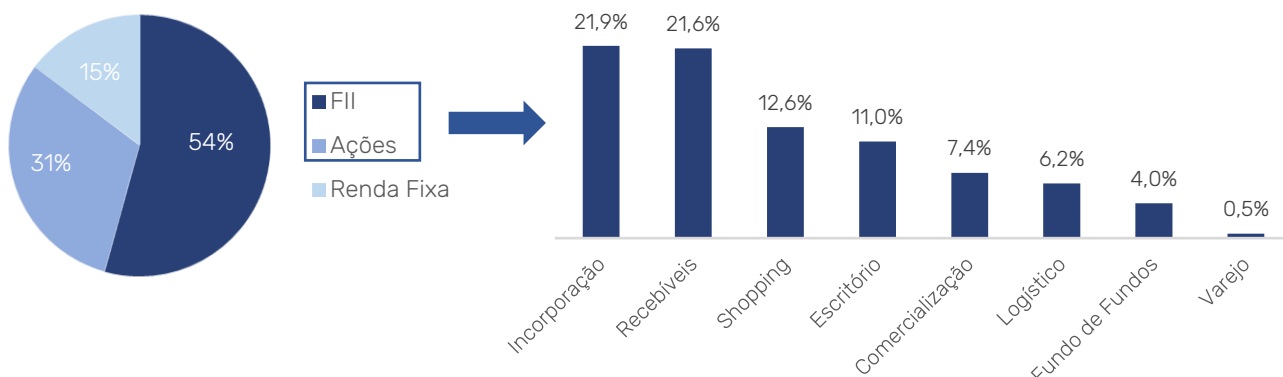
Negociação e Liquidez



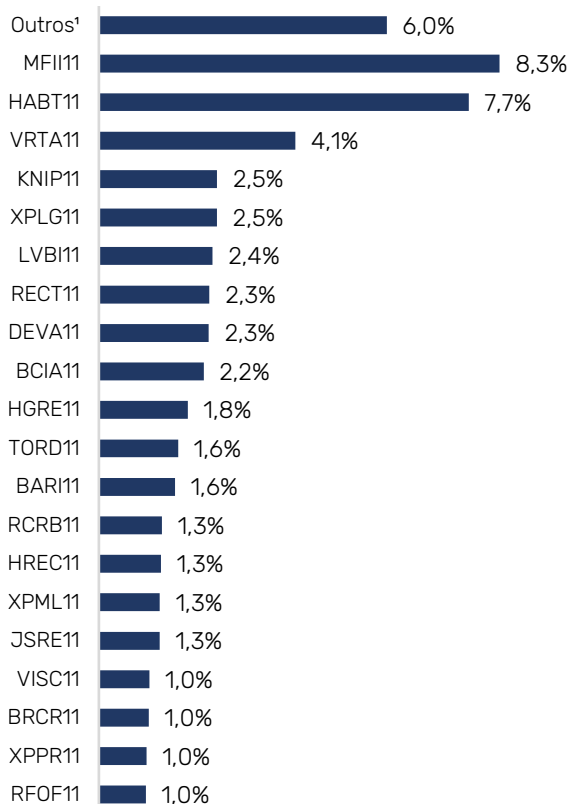
Negociação MFAI11	Dez/22
Volume Total (R\$)	1.964.410
Volume Médio Diário (R\$)	93.543
Participação em Pregões	100%

Anexo I - Carteira Trimestral

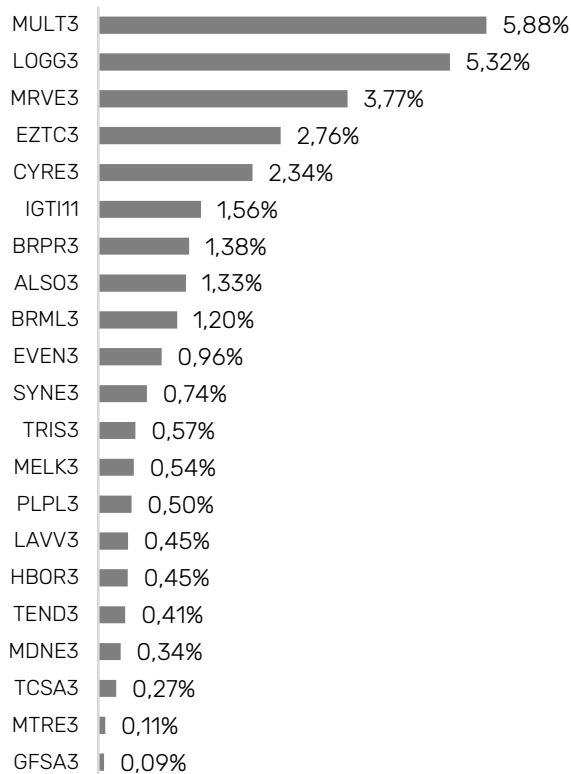
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/22, conforme o último informe trimestral divulgado:



FII's



Ações



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