

# MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Abril 2023



## Destaques

- ✓ Atualização Carteira MFAI: Amortização parcial do ativo BRPR3 ([página 3](#))
- ✓ Atualização da Carteira Trimestral (Anexo I) ([página 10](#))
- ✓ Nova seção: Conheça Nossos Fundos ([página 12](#))

## 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 FIs, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

## Informações

Quantidade de Cotas	Número de Cotistas	Patrimônio Líquido
356.466	3.297	22.997.830,16
Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield (12m)
57,50	64,52	11,39%
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\$ 0,44		

## Informações Adicionais

Desempenho  
MFAI11

Cadastro no  
Mailing e RI

Atualizações da  
Mérito

# Nota do Gestor

## Panorama do Mercado

Em abril, o destaque positivo foi a divulgação do Índice de Preços ao Consumidor (CPI) dos EUA relativo ao mês de março, o qual veio abaixo das expectativas e gerou um impacto positivo no mercado por reforçar a possibilidade de uma pausa no aperto monetário promovido pelo banco central americano. Em relação aos índices de mercado, observamos uma valorização do IBOV (2,50%), do IFIX (3,52%) e do IMOB (6,84%).

Analisando os fundos imobiliários, o setor de recebíveis apresentou novamente a maior desvalorização mensal, enquanto que o segmento de shopping apresentou o melhor desempenho do mês. Em relação à carteira do MFAI, destacamos a **amortização parcial** do ativo **BRPR3**, sendo uma parcela em dinheiro e outra parcela em **cotas do fundo BROF11**, que passou a compor a carteira de ativos do Fundo.

No encerramento de abril, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,44**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,77%**, considerando a cota de fechamento do mês.

O **Informe de Rendimento referente ao período de 2022** foi encaminhado de forma eletrônica através do e-mail: [informe@meritodtvm.com.br](mailto:informe@meritodtvm.com.br). Em caso de não recebimento, basta enviar um e-mail contendo o **nome completo e o CPF** para o endereço eletrônico acima.

## 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

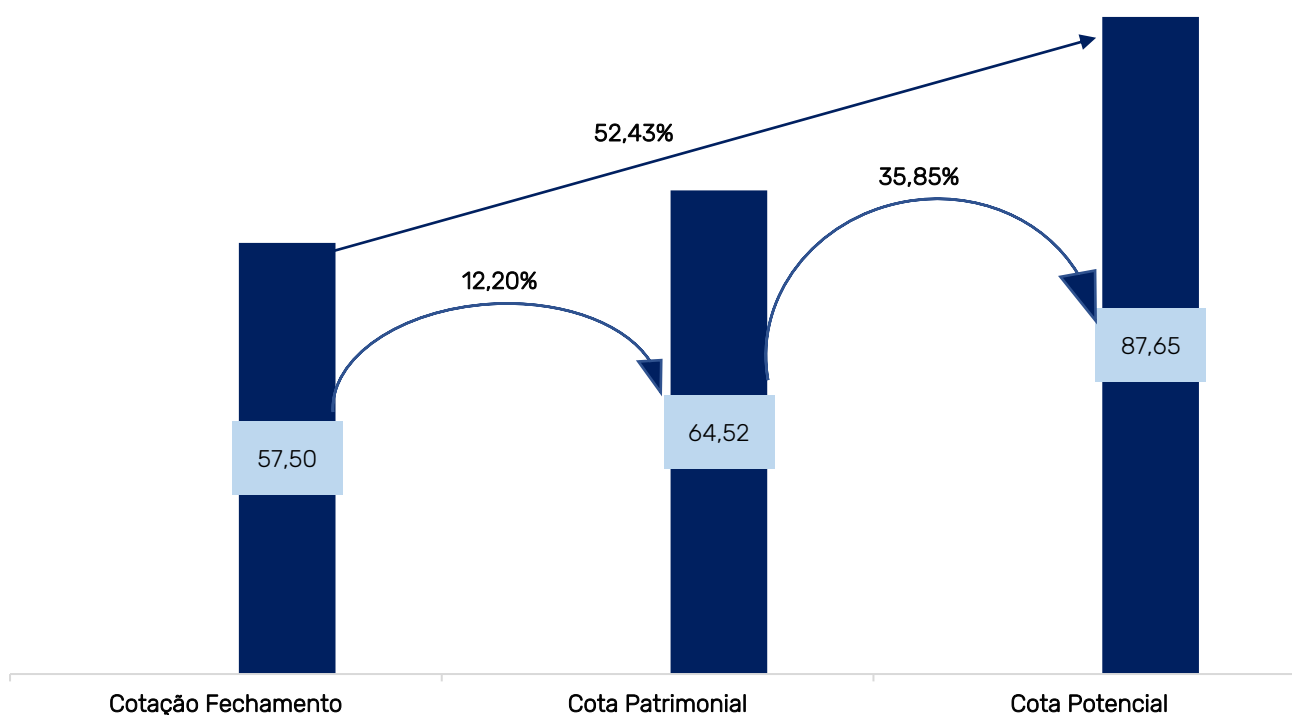
Em abril, o Fundo aumentou a participação no segmento de incorporação.

# Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de abril/23.

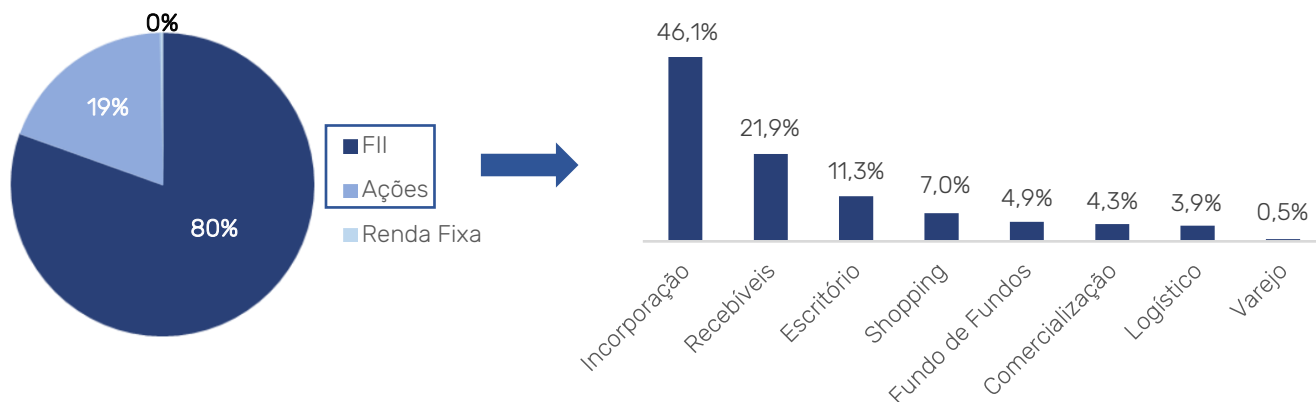
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 10,88%.

Já a potencial se refere ao valor da cota considerando a marcação de todos os ativos do fundo pelos seus respectivos valores patrimoniais. Assim, a **cota potencial do MFAI seria de R\$ 87,65**, o que representa um **potencial de valorização de 52,43%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



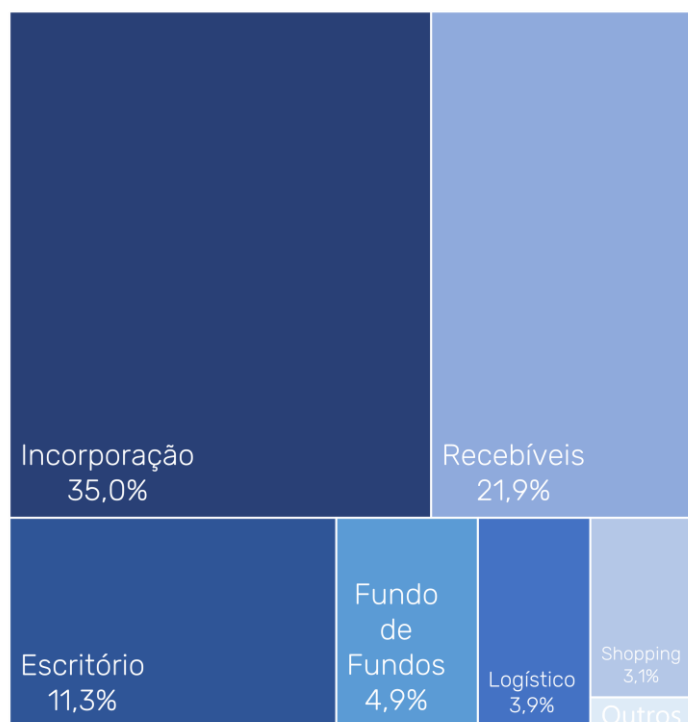
Fonte: Mérito Investimentos

# Alocação por Tipo de Ativo e Seguimento

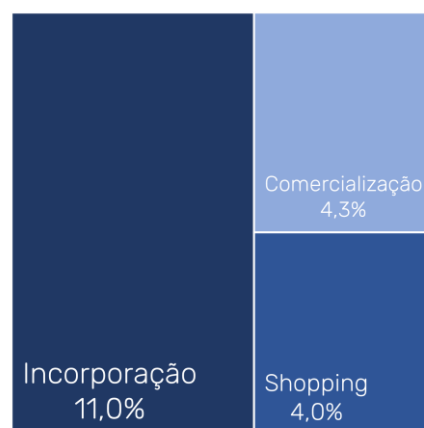


# Composição da Carteira

FIIs (80%)



Ações (19%)





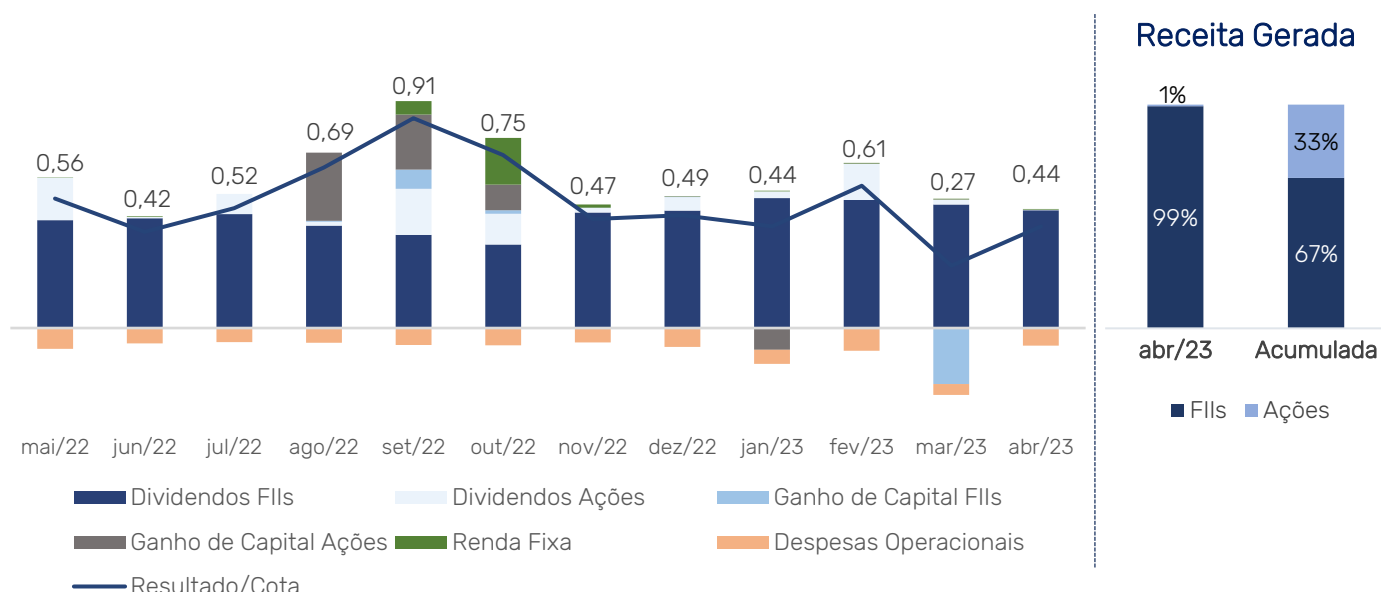
# Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	6 Meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	<b>164.032</b>	<b>178.876</b>	<b>186.696</b>	<b>224.294</b>	<b>175.519</b>	<b>175.742</b>	<b>1.105.160</b>	<b>2.113.301</b>	<b>5.280.368</b>
Flls	157.629	160.135	177.296	174.934	168.761	174.688	1.013.443	1.827.581	4.347.772
Ações	6.403	18.741	9.400	49.360	6.757	1.054	91.716	285.719	932.596
<b>Ganho de Capital</b>	<b>5</b>	<b>805</b>	<b>(29.833)</b>	<b>170</b>	<b>(76.208)</b>	<b>-</b>	<b>(105.062)</b>	<b>125.813</b>	<b>3.202.107</b>
Flls	5	55	-	-	(76.640)	-	(76.579)	(44.696)	1.352.477
Ações	-	749	(29.833)	170	432	-	(28.482)	170.509	1.849.630
<b>Renda Fixa</b>	<b>4.519</b>	<b>203</b>	<b>832</b>	<b>1.070</b>	<b>847</b>	<b>1.147</b>	<b>8.618</b>	<b>90.574</b>	<b>195.399</b>
<b>Total de Receitas</b>	<b>168.556</b>	<b>179.884</b>	<b>157.694</b>	<b>225.535</b>	<b>100.157</b>	<b>176.890</b>	<b>1.008.716</b>	<b>2.329.688</b>	<b>8.677.874</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(19.907)</b>	<b>(25.847)</b>	<b>(19.090)</b>	<b>(31.276)</b>	<b>(15.094)</b>	<b>(26.057)</b>	<b>(137.271)</b>	<b>(270.207)</b>	<b>(1.382.843)</b>
Taxa de Administração/Custódia	(3.790)	(2.834)	(2.906)	(2.890)	(2.332)	(2.922)	(17.673)	(40.240)	(122.845)
Taxa de Gestão	(15.898)	(15.535)	(15.929)	(15.846)	(12.783)	(16.018)	(92.009)	(186.673)	(473.059)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(219)	(7.478)	(256)	(12.541)	21	(7.117)	(27.590)	(43.295)	(480.029)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>148.650</b>	<b>154.037</b>	<b>138.604</b>	<b>194.258</b>	<b>85.063</b>	<b>150.833</b>	<b>871.445</b>	<b>2.059.480</b>	<b>7.295.031</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>135.912</b>	<b>205.448</b>	<b>183.323</b>	<b>180.162</b>	<b>98.118</b>	<b>151.193</b>	<b>954.156</b>	<b>2.058.829</b>	<b>7.292.571</b>
Total de Cotas MFAI	316.074	316.074	316.074	316.074	318.784	356.466	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,43</b>	<b>0,65</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>	<b>0,31</b>	<b>0,44</b>	<b>2,98</b>	<b>6,55</b>	<b>45,27</b>

\*Resultado não auditado.

# Resultado Por Cota

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Resultado Caixa (R\$)	170.752	127.738	160.009	214.537	280.442	234.557	148.650	154.037	138.604	194.258	85.063	150.833
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,56	0,42	0,52	0,69	0,91	0,75	0,47	0,49	0,44	0,61	0,27	0,44

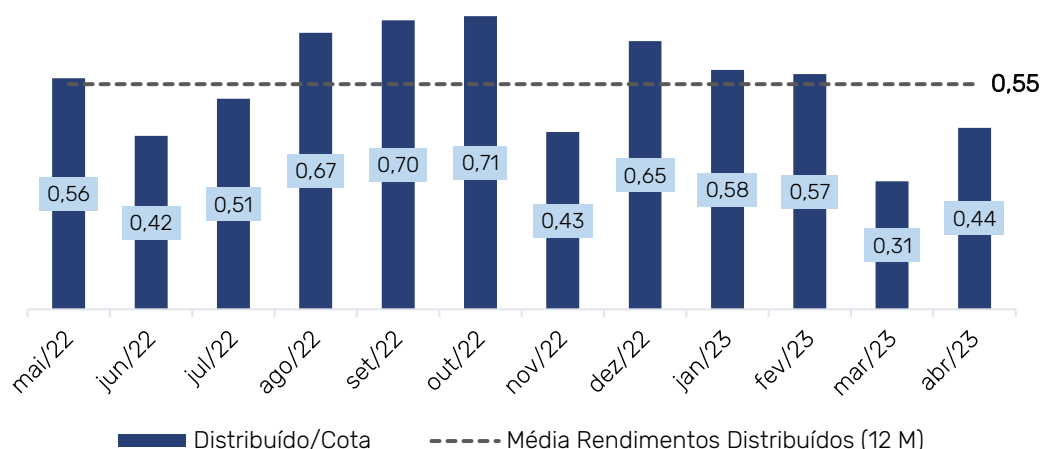
<sup>1</sup> Durante o período de emissão de cotas é realizado o cálculo pro rata dias úteis.

# Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais (R\$)	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Rendimento distribuído	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44

O rendimento por cota no mês de abril foi de **R\$ 0,44** (57% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 57,50) foi de **11,39%**. A distribuição dos dividendos será no dia **15 de maio** de 2023.

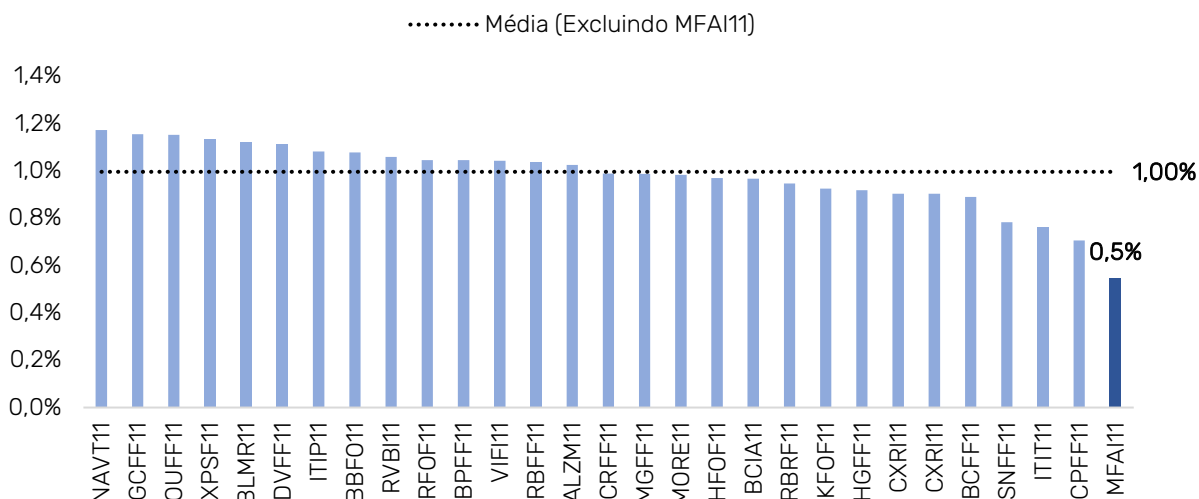
Ao final de abril, o Fundo possuía **R\$ 0,01 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



# Dividend Yield FOFs

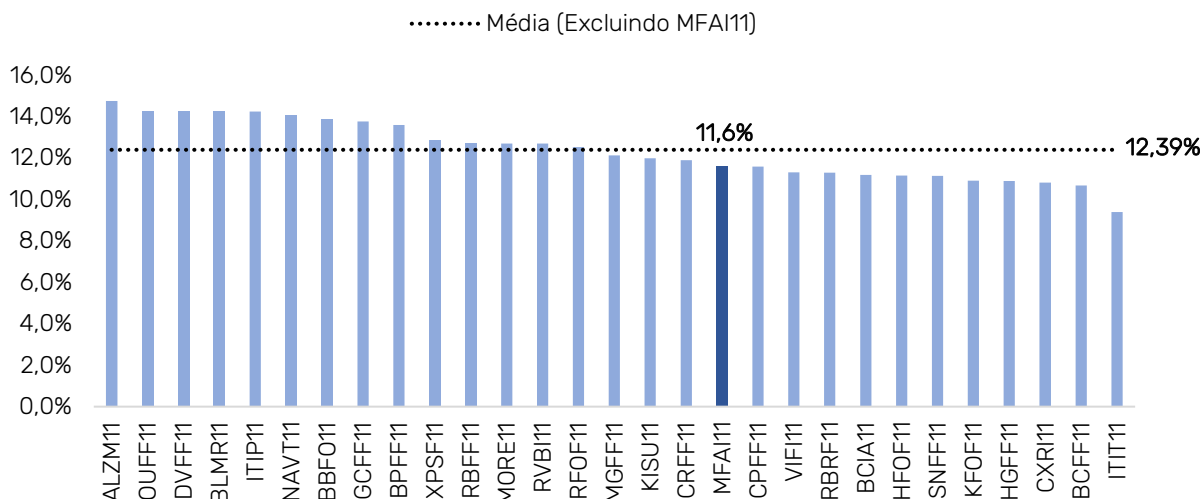
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de março, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - mar/23



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.

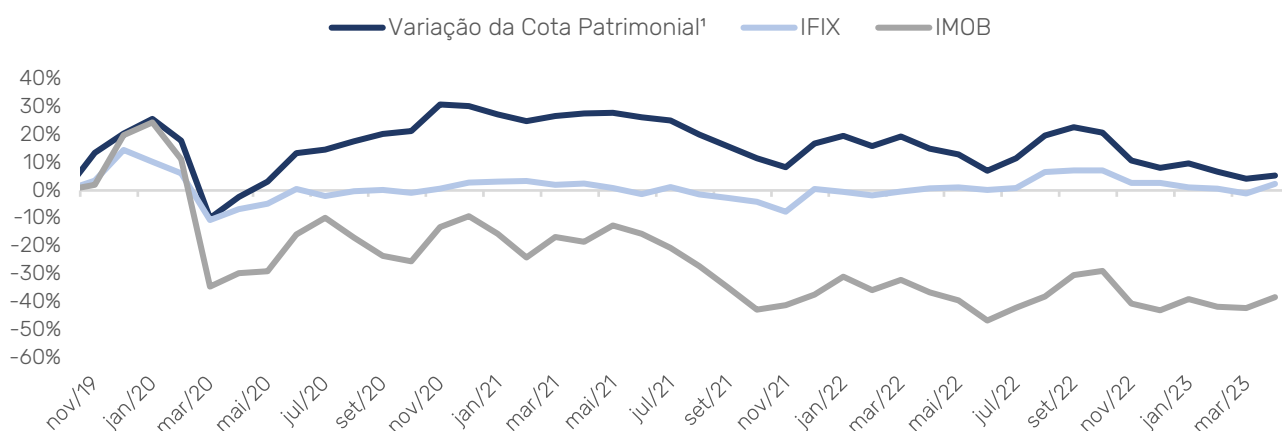


# Retorno Total

Em abril, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,05%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

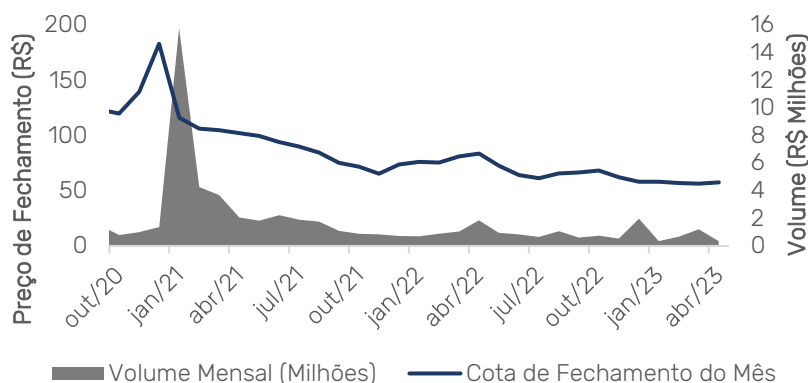
Retorno Total	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	75,22	70,88	73,33	78,06	79,33	77,34	70,49	68,16	68,59	66,14	64,28	64,52	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,56	0,42	0,51	0,67	0,70	0,71	0,43	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	1,90	6,55	45,27
Retorno MFAI <sup>1</sup>	-1,78%	-5,21%	4,18%	7,37%	2,53%	-1,62%	-8,31%	-2,38%	1,49%	-2,74%	-2,35%	1,05%	-2,59%	-8,42%	5,29%
IFIX	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	-0,31%	1,61%	2,37%
IMOB	-4,47%	-12,13%	8,73%	7,01%	12,40%	2,17%	-16,57%	-3,97%	7,05%	-4,64%	-0,72%	6,84%	8,29%	-2,69%	-38,42%

## Retorno Acumulado



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

# Negociação E Liquidez

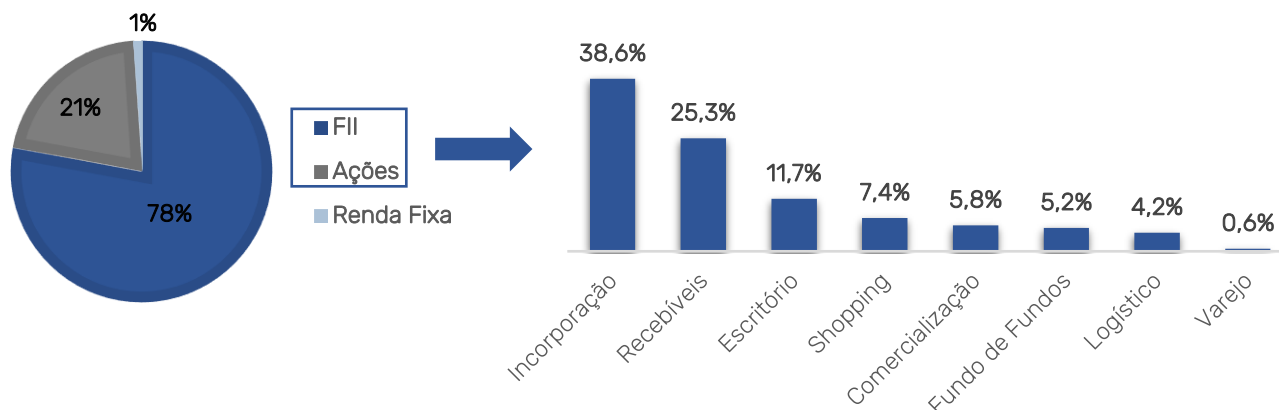


Negociação MFAI11	Abr/23
Volume Total (R\$)	330.295
Volume Médio Diário (R\$)	18.350
Participação em Pregões	100%

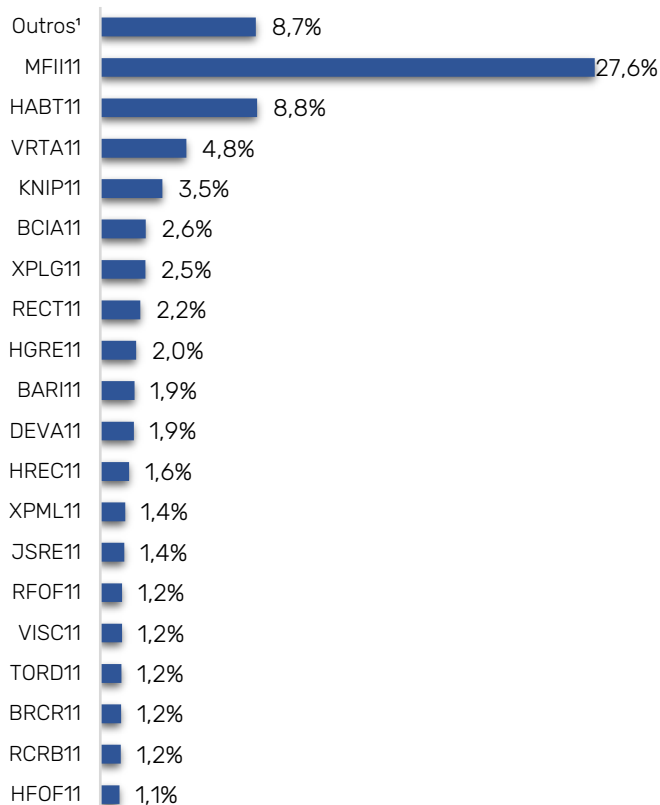
# Anexo I

## Carteira Trimestral

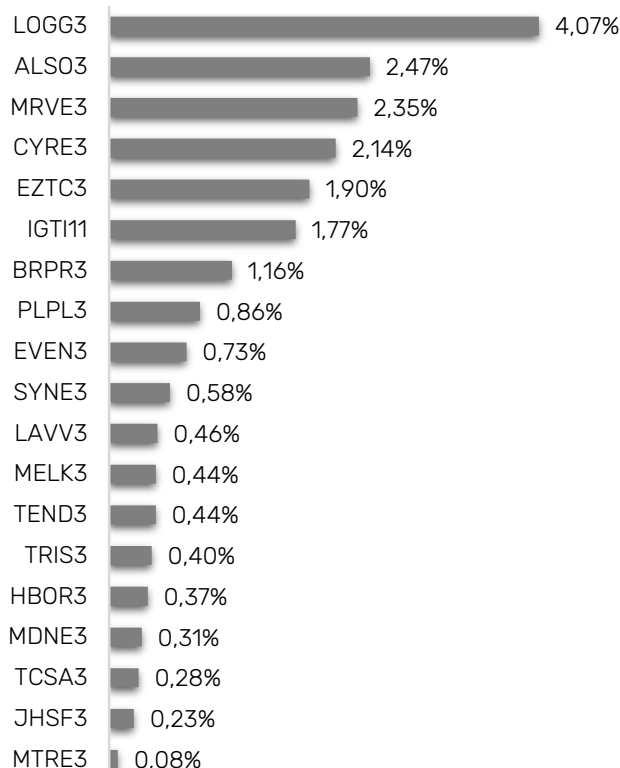
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII



### 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

# Conheça Nossos Fundos

	MFII	MFAI	MFCR
Início do Fundo	Mar-2013	Nov-2019	Ago-2022
Classificação	Desenvolvimento	Fundo de Fundos	Recebíveis
Público Alvo	Investidores em Geral	Investidores em Geral	Investidores em Geral
Taxa de Administração	2% a.a sobre o PL a mercado	1% a.a sobre o PL	1,2% a.a sobre o PL
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI	20% sobre o que exceder o CDI
PL do Fundo (R\$)	430,97 MM	23,00 MM	10,53 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	102,93	64,52	104,07
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	90,45	57,50	103,50
P/PV	0,88	0,89	0,99
Ágio/Deságio	-12%	-11%	-1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,10	0,44	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,64%	11,39%	11,56%
Acesse a Página do Fundo			



[www.meritoinvestimentos.com](http://www.meritoinvestimentos.com)



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com o RI

# MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII - MFAI11

## Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar  
Vila Olímpia, São Paulo – SP



(11) 3386-2555



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