

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Novembro 2023

Destaques

- ✓ Movimentações do Mês ([página 4](#))
- ✓ Tese de Investimento ([página 5](#))
- ✓ Análise Cota Patrimonial ([página 7](#))

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.

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 27.138.680,01

Valor Cota Patrimonial (R\$)
R\$ 69,73

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.861

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 60,72

Dividend Yield (12m)
9,91%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
19,45%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
182%

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

²Para o cálculo do CDI líquido de IR foi considerada a alíquota de 15%.

Características Gerais

Ticker na B3:
MFAI11

Início do Fundo:
Nov-2019

Classificação:
Fundo de Fundos

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Público Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Mérito Investimentos

Administrador:
Mérito DTVM

Taxa de Administração:
1,0% a.a. sobre patrimônio líquido

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Informações Adicionais

Para dúvidas, sugestões e comentários, entre em contato pelo e-mail.



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.

Alocação em FIs

- Investir em fundos com boa previsibilidade de resultados
- Apropriar ganho de capital em eventuais distorções setoriais
- Realizar o acompanhamento rotineiro dos ativos

Alocação em Ações

- Aproveitar a expertise imobiliária para identificar oportunidades no mercado
- Investir em companhias subavaliadas visando realizar ganho de capital
- Usufruir dos dividendos durante o período de maturação

A gestão reavalia periodicamente a exposição da carteira e ajusta o seu balanceamento conforme o momento de mercado, visando otimizar os resultados para os cotistas. A tabela abaixo ilustra o percentual de alocação mínimo e máximo do MFAI definido para cada classe de ativos.

Atualmente, o percentual de alocação alvo da carteira do Fundo é de 80% em FIs e de 20% em Ações.

Tipo de Ativo	% Alvo em Carteira		
FII	60%	80%	90%
Ações	10%	20%	40%

Nota do Gestor

Panorama do Mercado

O mês de novembro foi marcado pela maciça entrada de capital estrangeiro na bolsa de valores brasileira. Com isso, o Índice Bovespa valorizou 12,54%. Além disso, o IPCA do mês apresentou uma alta de 0,28%, quase em linha com o patamar esperado pelo mercado (0,29%). No entanto, os agentes do mercado ainda seguem em dúvida com relação à política fiscal expansionista que o governo indica que vai implementar.



¹Variação da cota no mercado secundário considerando o preço de fechamento ao final do mês.

Em relação à carteira do MFAI, os ativos que apresentaram a maior valorização no mês foram as ações do setor de logística e os que apresentaram maior desvalorização foram os fundos de fundos (FoFs).

No encerramento de novembro, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,44**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,72%**, considerando a cota de fechamento do mês.

Dando continuidade à nova seção “Tese de Investimentos”, trouxemos os cases de investimento de XPLG11 e IGTI11, vide páginas 5 e 6 desse relatório.

Movimentações do Mês

Em novembro, reforçamos nossa posição em fundos de recebíveis, conforme a estratégia explicada em relatórios passados.

Nos meses anteriores realizamos alocações táticas que, de maneira geral, se apreciaram. Desse modo, estamos monitorando e aguardando o momento mais oportuno para desmontar as posições abertas nesse período.

Gostaríamos de ressaltar que, apesar das compras realizadas no mês, seguimos com nosso *guidance* de alocação, que atualmente consiste em 80% dos recursos alocados em FIIs e 20% em ações.

Tese de Investimento

Para o relatório desse mês, seguiremos com a análise de dois ativos da carteira: XPLG11 e IGT111.

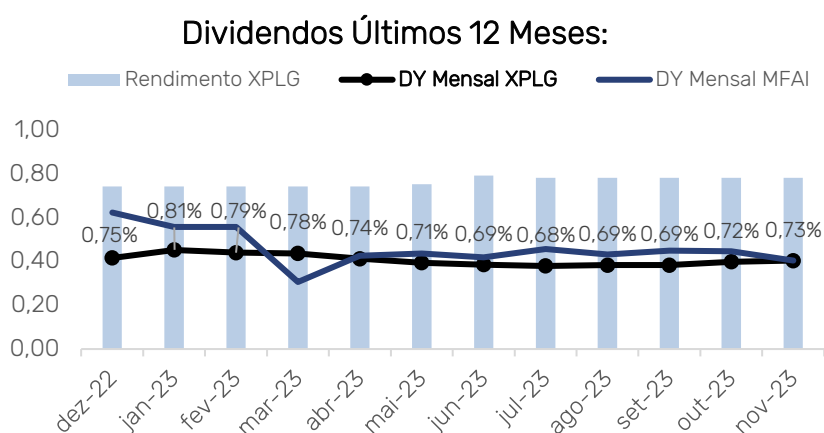
XPLG11:

O XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário (XPLG11) tem como objetivo adquirir e explorar comercialmente empreendimentos da área logística e industrial.

Informações Gerais:

Características	MFCR11
Início	Jun-2018
Gestora	XP Vista Asset Management
Administradora	Vórtx DTVM
Volume Médio Diário ¹ (R\$)	4.507.276
Preço/VP ¹	0,98
Participação IFIX	2,40%

¹ Valores relativos ao mês de Nov/23



A **alocação no XPLG** se baseia nos seguintes fatores:

1. **Vacância:** O fundo apresenta um baixo índice de vacância física e financeira (2,3% para ambas).
2. **Localização:** Os ativos que compõem o portfólio do fundo possuem localização privilegiada.
3. **Locatários:** O fundo possui baixa concentração de locatários, sendo que 60% da receita advém de contratos atípicos.
4. **Práticas sustentáveis:** A gestora é signatária do PRI (Principles for Responsible Investment). Além disso, o CD Leroy adquiriu o Certificado Aqua-HGE, e o CD B2W possui a certificação LEED Gold.

Tese de Investimento

IGTI11:

A Iguatemi é uma empresa que atua no setor de shoppings de alto padrão, contando com shoppings apenas nos estados de São Paulo, Distrito Federal e Rio Grande do Sul. A Companhia está focada na exploração e planejamento comercial de shopping centers, prestação de serviços de administração de shopping centers.

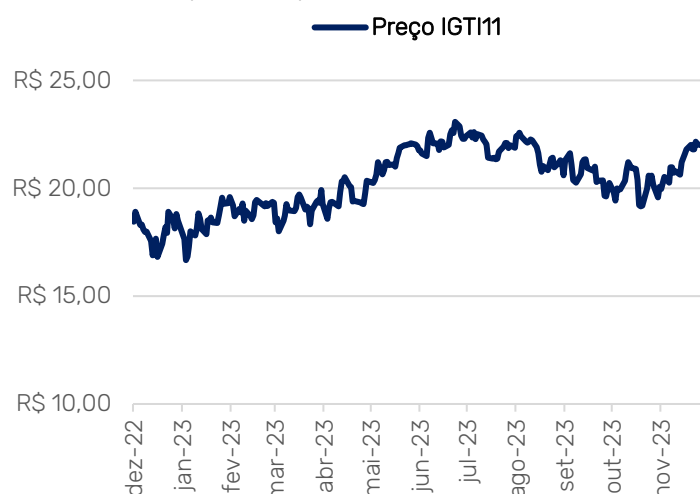
Informações Gerais:

Características	IGTI11
Início	2018
Volume Médio Diário* (R\$)	77.732.412
Participação IMOB	11,15%

* Valores relativos ao mês de nov/23

Composição Acionária	%
Grupo Jereissati	26,6%
Free Float	73,0%
Tesouraria	0,4%

Preço da Ação Últimos 12 Meses:



Fonte: Mérito Investimentos

A **alocação na IGTI11** se baseia nos seguintes fatores¹:

1. Apresentou resultados robustos no 3T23, impulsionados principalmente por uma forte expansão do EBITDA, em que o EBITDA ajustado aumentou, marcando uma alta anual de 36%, no montante de R\$248 milhões, o que levou a margem ajustada para 82,1%, impulsionado pela maior revenda de pontos, totalizando R\$22,4 milhões e custos e despesas diminuindo 27% no segmento de varejo.

2. Um dos principais indicadores do setor de shoppings é o da inadimplência líquida, e no terceiro trimestre apresentaram um baixo índice de -0,3%. Conforme apresentado nos últimos trimestres da empresa, tem se observado a manutenção de um baixo nível de inadimplência dos lojistas, devido ao custo de ocupação estável e vendas crescentes.

3. As vendas totais da empresa no mês de novembro foram fortes, esse resultado foi impulsionado pela qualidade do portfólio e a exposição da receita operacional líquida (NOI) de propriedade em cerca de 66% e 73% em shoppings de alto padrão. Nos meses de outubro e novembro apresentaram crescimento anual de 9,4% e 15%, resultando até o momento em uma previsão de crescimento anual de 12,4% para o quarto trimestre deste ano, considerando esses dois meses.

4. Reiterando a estratégia buscada pela empresa de ir buscando o adensamento do entorno dos shoppings com qualidade, concluíram a venda de um terreno que ficava na ponta do shopping Iguatemi Rio Preto, que tem uma contribuição no resultado de R\$ 3.3 milhões e que pode acarretar um crescimento das vendas da empresa e um aumento de pessoas no fluxo na área primária do shopping.

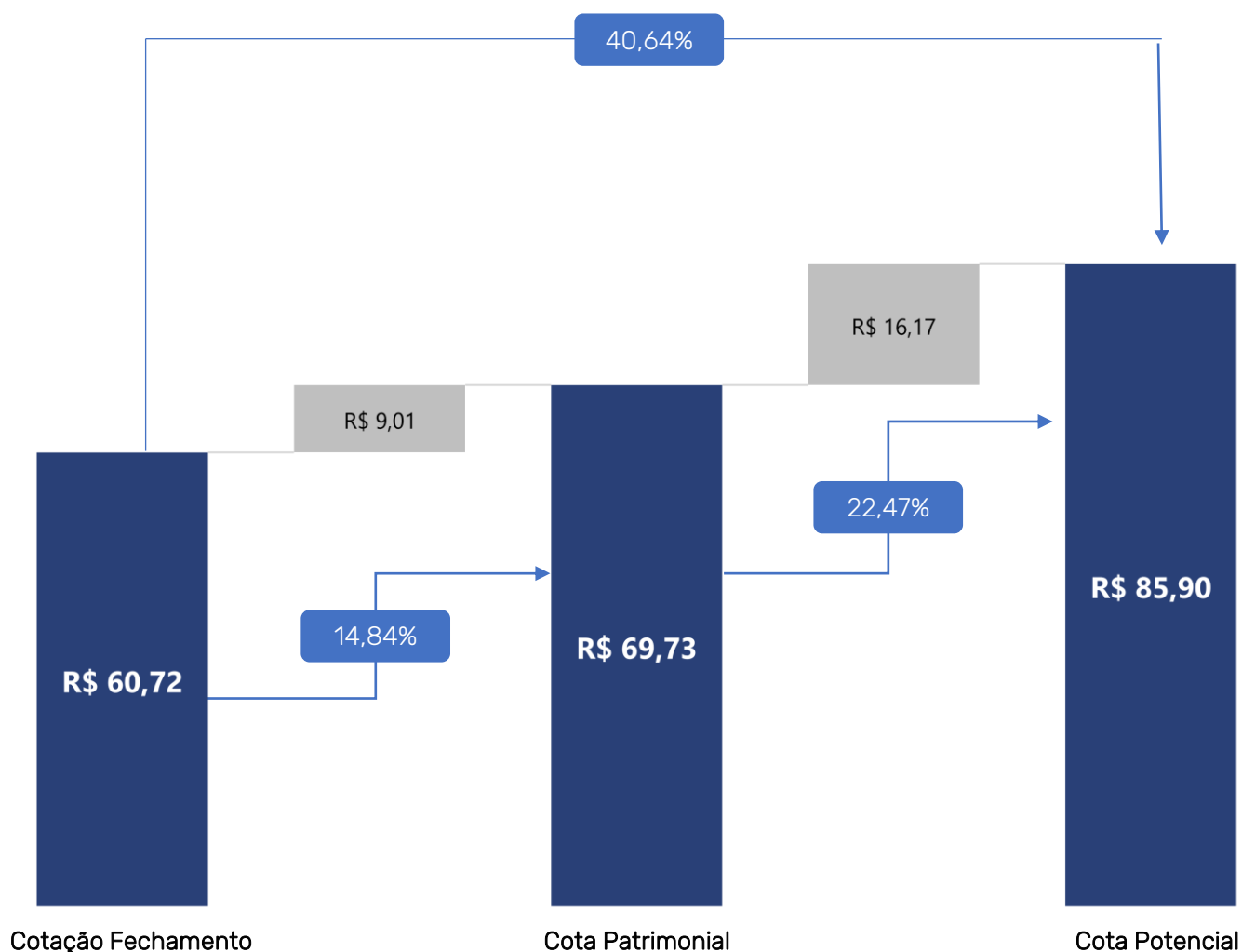
¹ Alguns dos números citados podem ser verificados no release de resultados do 3T23 da IGTI11

Análise Cota Patrimonial

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

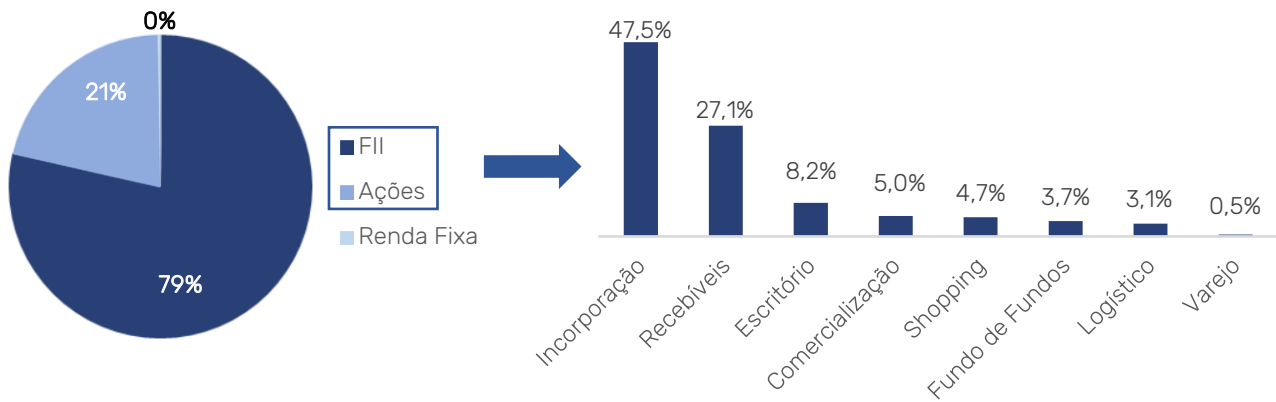
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 12,92%.

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\$ 85,90**, o que representa um **potencial de valorização de 40,64%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



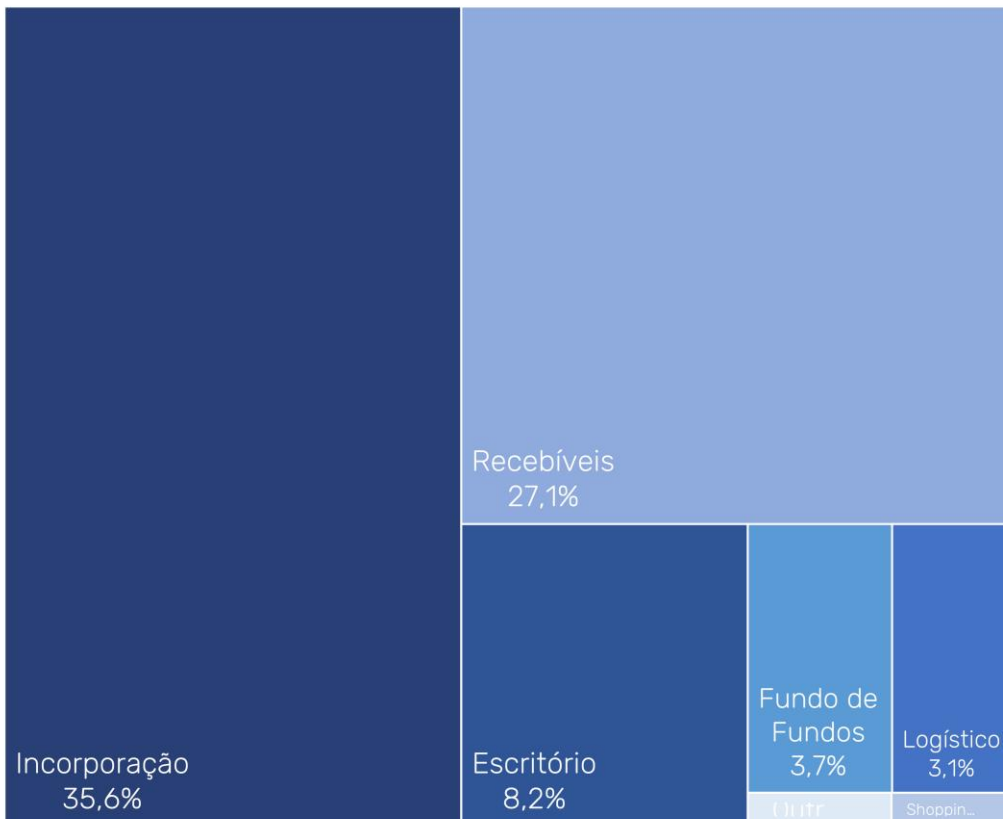
Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

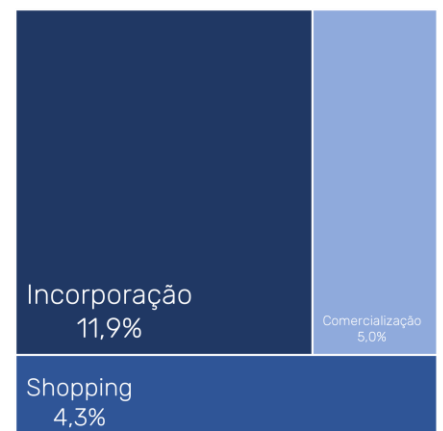


Composição da Carteira

FIIs (79%)



Ações (21%)



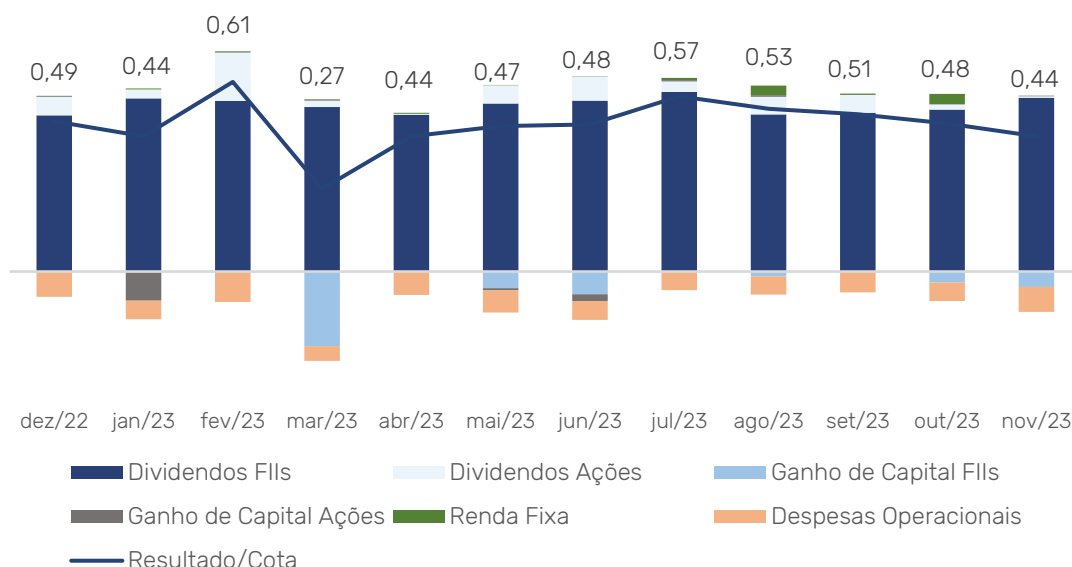
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	225.263	222.882	218.373	222.758	210.564	221.092	1.320.933	2.477.172	6.816.412
FII's	197.596	210.401	196.303	200.356	204.230	219.039	1.227.925	2.277.710	5.769.668
Ações	27.667	12.481	22.070	22.402	6.334	2.053	93.008	199.462	1.046.745
Ganho de Capital	(33.885)	1.334	(4.065)	-	(13.086)	(19.310)	(69.012)	(195.826)	3.111.347
FII's	(26.104)	(196)	(6.056)	-	(13.638)	(19.491)	(65.486)	(161.237)	1.267.824
Ações	(7.781)	1.530	1.992	-	552	181	(3.526)	(34.589)	1.843.523
Renda Fixa	472	2.533	12.080	1.560	12.867	29	29.540	34.060	225.360
Total de Receitas	191.849	226.749	226.388	224.318	210.345	201.811	1.281.460	2.315.405	10.153.119
Total de Despesas	(21.876)	(21.499)	(22.781)	(26.046)	(23.446)	(31.204)	(146.853)	(278.612)	(1.555.387)
Taxa de Administração/Custódia	(4.270)	(3.302)	(4.479)	(5.197)	(4.439)	(4.480)	(26.167)	(42.461)	(152.114)
Taxa de Gestão	(16.885)	(18.102)	(17.861)	(20.726)	(17.701)	(17.867)	(109.142)	(195.798)	(594.715)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(721)	(95)	(441)	(124)	(1.306)	(8.857)	(11.544)	(40.353)	(501.649)
Resultado Caixa	169.973	205.250	203.607	198.271	186.899	170.607	1.134.607	2.003.539	8.597.732
Rendimento Distribuído	171.104	206.022	200.365	194.593	190.701	171.241	1.134.026	2.119.809	8.594.136
Total de Cotas MFAI	356.466	369.074	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	3,00	6,02	48,74

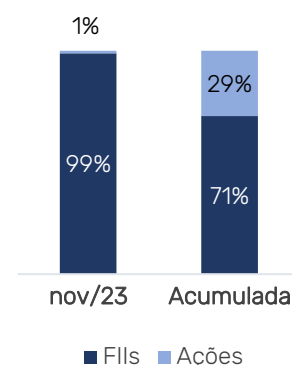
*Resultado não auditado.

Resultado Por Cota

	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Resultado Caixa (R\$)	154.037	138.604	194.258	85.063	150.833	168.093	169.973	205.250	203.607	198.271	186.898	170.607
Resultado/Cota ¹	0,49	0,44	0,61	0,27	0,44	0,47	0,48	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44

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

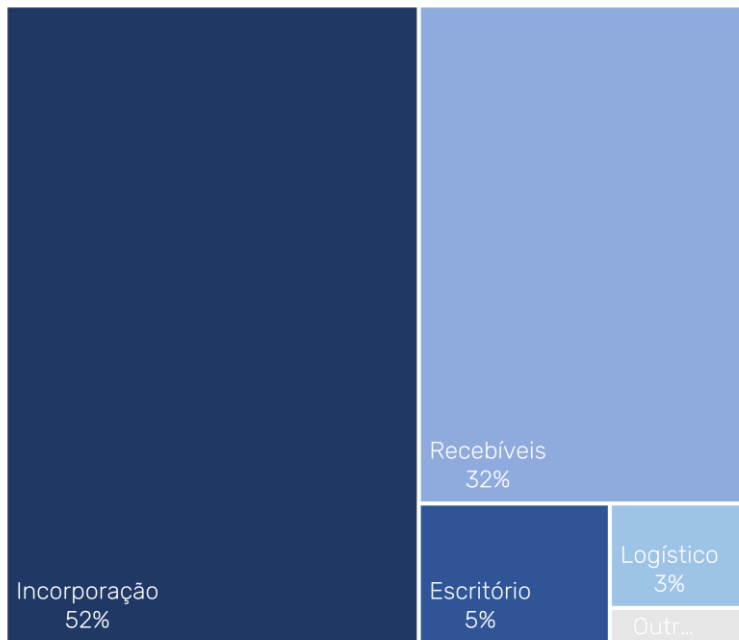
Receita Gerada



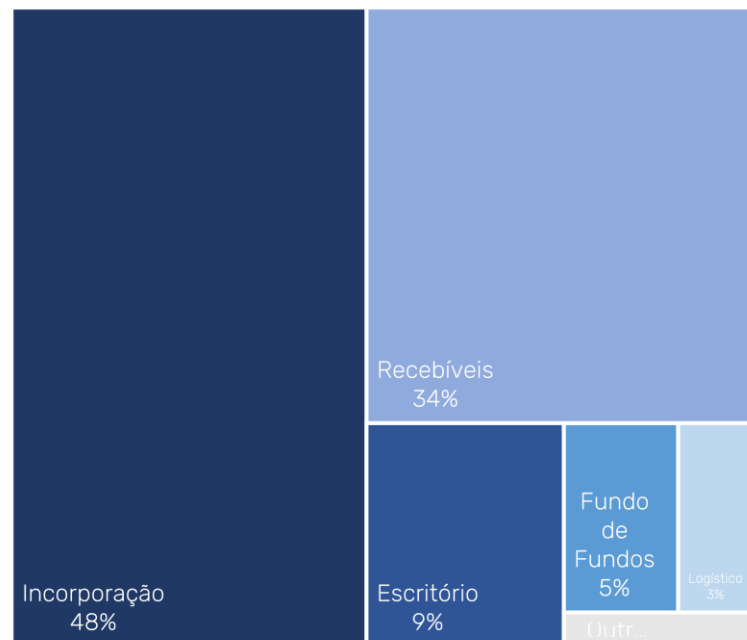
Composição da Receita

Receita FIIs

Novembro/23



12 Meses

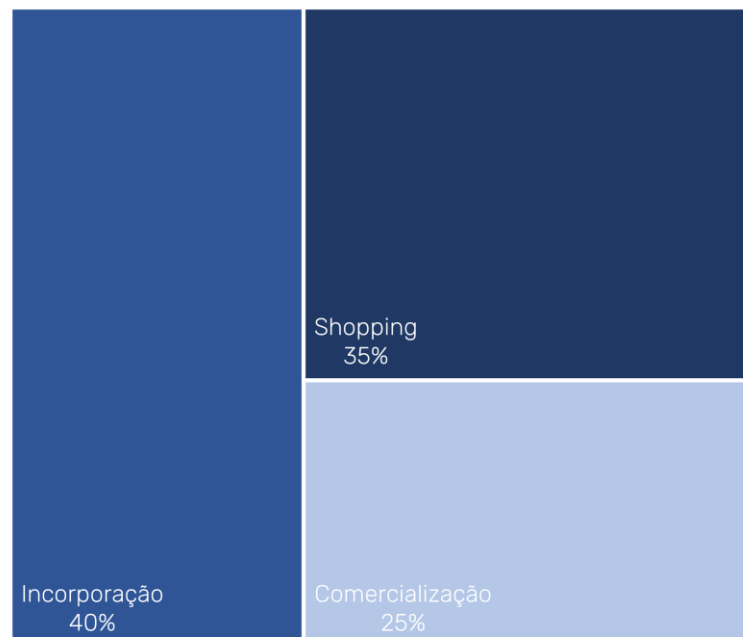


Receita Ações

Novembro/23

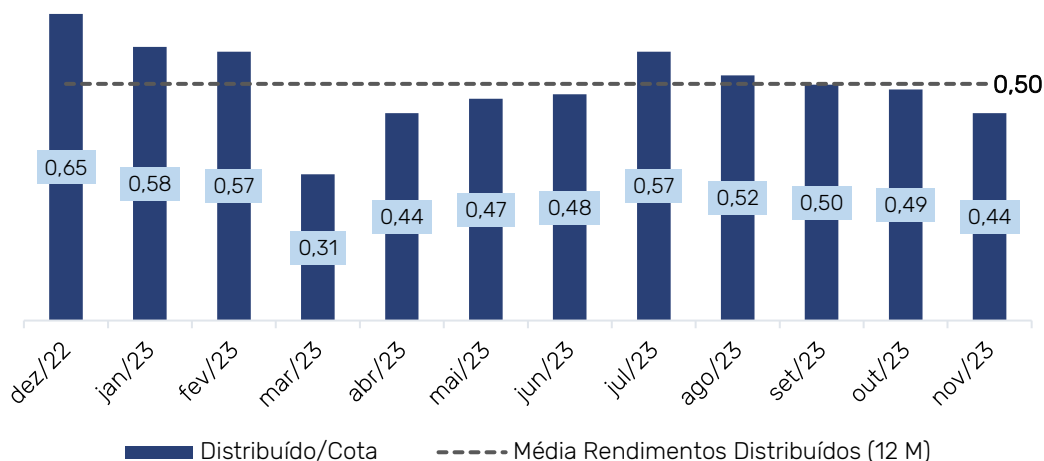


12 Meses



Distribuição de Rendimentos

Ao final de Novembro, 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**:

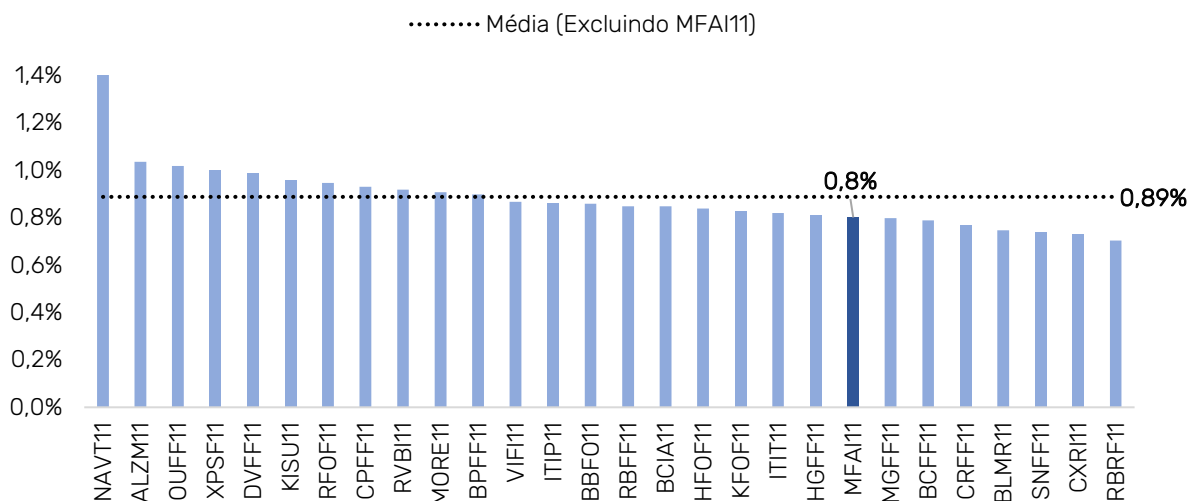


O rendimento por cota no mês de novembro foi de **R\$ 0,44** (61% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 60,72) foi de **9,91%**. A distribuição dos dividendos será no dia **14 de dezembro** de 2023.

Dividend Yield FOFs

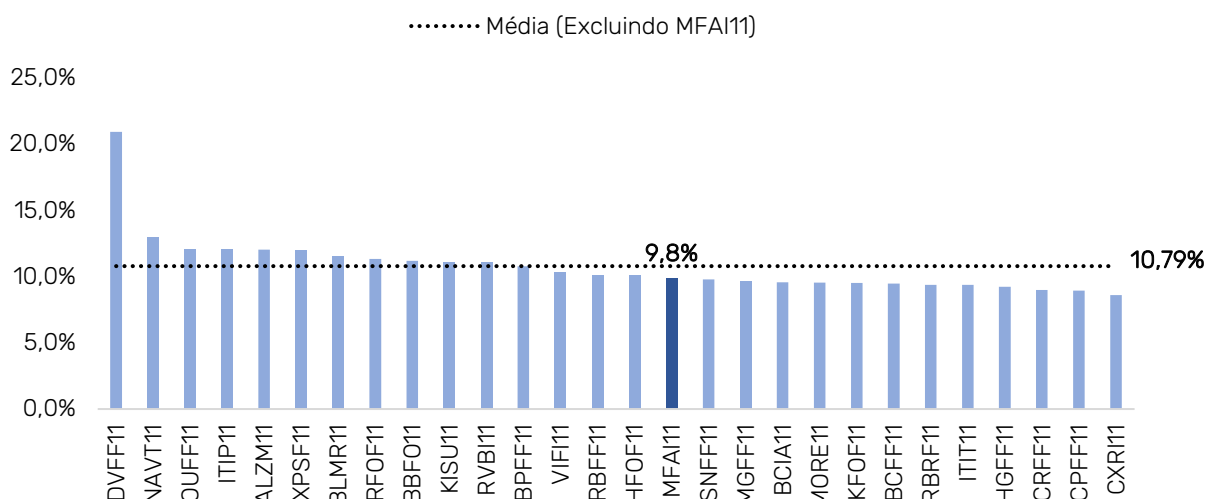
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de outubro, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - out/23



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

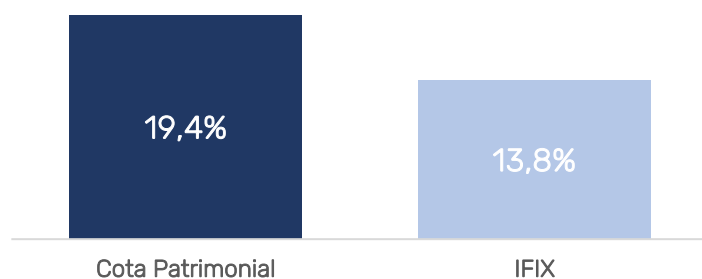
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

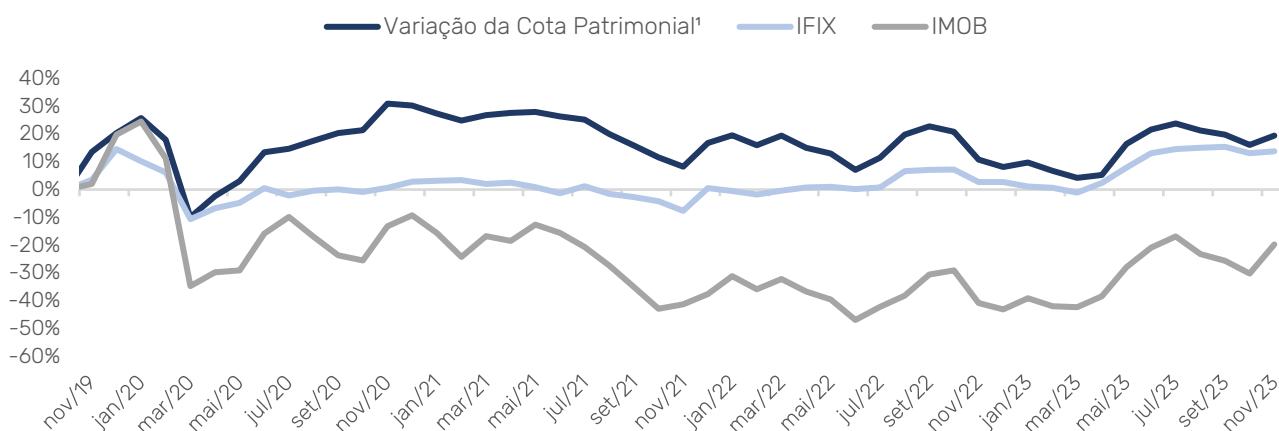
Em Novembro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 2,94%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	2023	12 m	Início
Cota Patrimonial	68,16	68,59	66,14	64,28	64,52	70,82	73,53	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,65	0,58	0,57	0,31	0,44	0,47	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	5,37	6,02	48,74
Retorno MFAI ¹	-2,38%	1,49%	-2,74%	-2,35%	1,05%	10,50%	4,50%	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	10,50%	7,87%	19,45%
IFIX	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	10,79%	10,79%	13,77%
IMOB	-3,97%	7,05%	-4,64%	-0,72%	6,84%	17,11%	9,62%	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	41,02%	35,42%	-19,81%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 19,4%, enquanto o retorno do IFIX foi de 13,8%. Ou seja, o investidor que delegou ao MFAI a alocação em fundos imobiliários teve uma valorização patrimonial mais eficiente em relação a um investimento passivo no índice de referência.



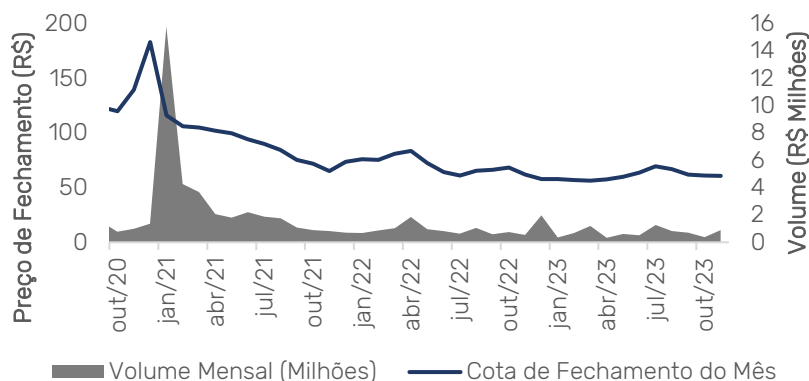
Retorno Acumulado



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

Negociação E Liquidez

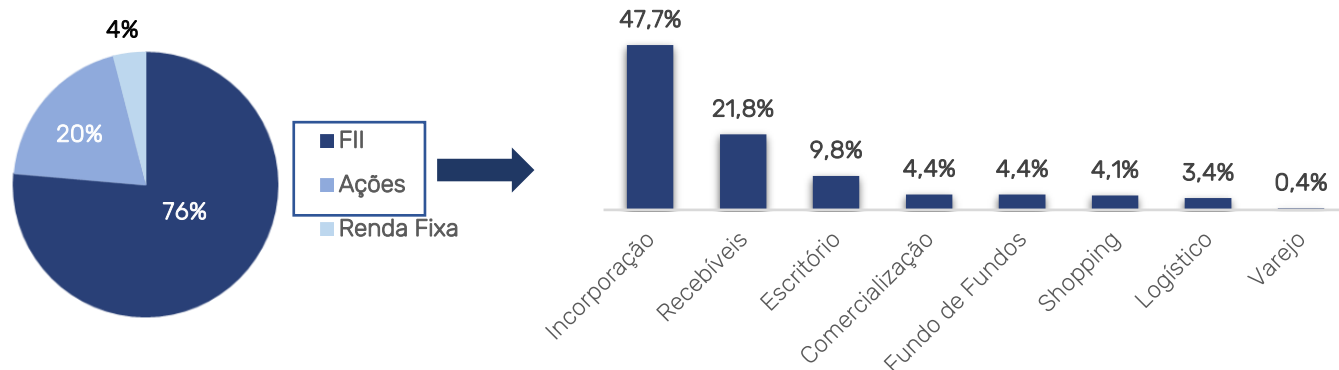
Negociação MFAI11	Nov/23
Volume Total (R\$)	889.062
Volume Médio Diário (R\$)	44.453
Participação em Pregões	100%



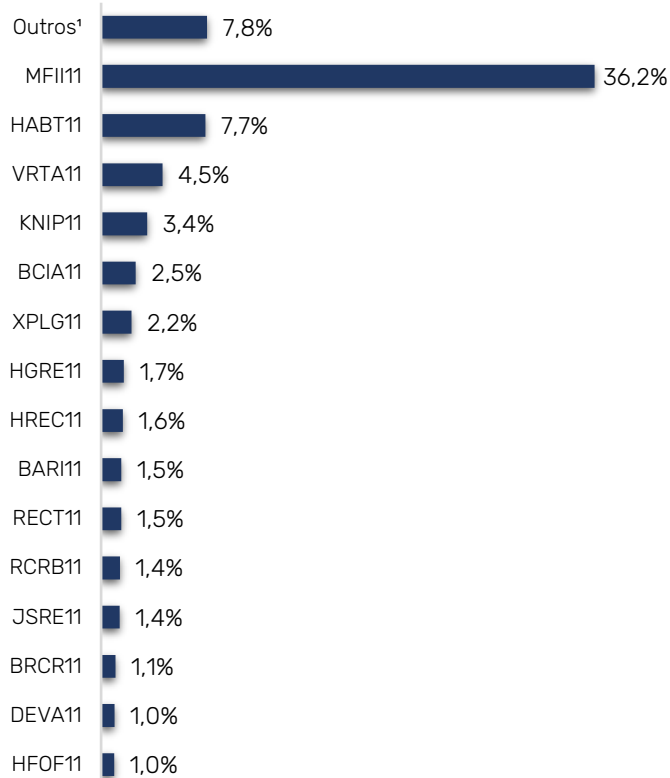
Anexo I

Carteira Trimestral

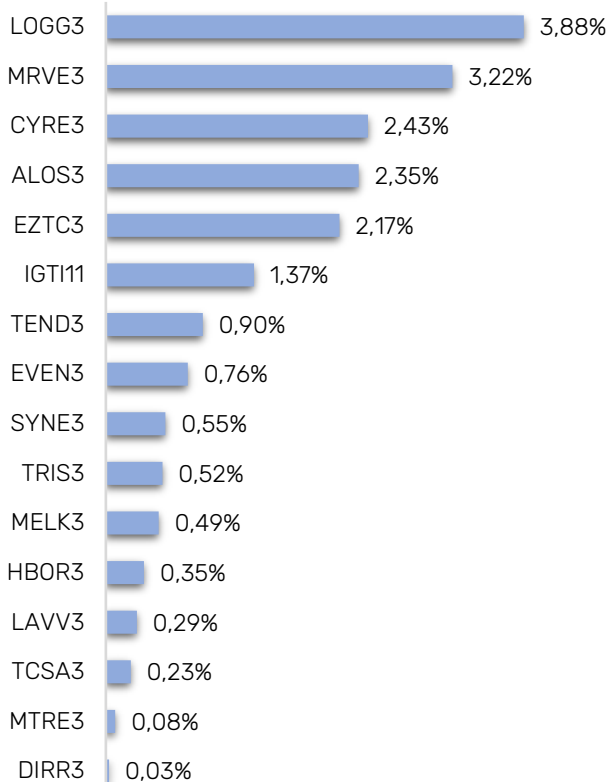
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Set/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



FIIs






Ações



¹ Fundos que, individualmente, apresentam um percentual menor que 1,0%.

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\$)	502,70 MM	27,14 MM	10,44 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	113,56	69,73	103,11
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	91,35	60,72	103,99
P/PV	0,80	0,87	1,01
Ágio/Deságio	-20%	-13%	1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,08	0,44	1,15
Yield Anualizado (12 meses)	14,35%	9,91%	13,97%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



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

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 - MFAI11

Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com