

# MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Março 2024

## Destaques

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

## 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\$ 29.068.889,00

Valor Cota Patrimonial (R\$)  
R\$ 74,69

Cotas Emitidas  
389.185

Número de Cotistas  
2.670

Valor Cota a Mercado (R\$)  
R\$ 65,00

Dividend Yield (12m)  
9,00%

Retorno Cota Patrimonial  
(Desde o Início)<sup>1</sup>  
31,35%

%CDI Líquido de IR  
(Desde o Início)<sup>2</sup>  
171%

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

<sup>2</sup>Para 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

Em março foi divulgado o índice de atividade econômica do Banco Central (IBC-Br) relativo ao mês de janeiro, que registrou um avanço de 0,6% (2,47% nos últimos doze meses) e evidenciou um aquecimento da economia além das expectativas do mercado. A atividade do setor de serviços também apresentou um crescimento expressivo no mês de janeiro, sendo esse um dos principais pontos de atenção em relação ao ritmo de redução da taxa Selic.

Com esse cenário, a ata da última reunião do Copom indicou mais um corte de 0,5% da taxa de juros na reunião a ser realizada em maio, mas deixou indefinido o ritmo de cortes ao longo do segundo semestre do ano, que dependerá do comportamento da inflação nos próximos períodos.

Destacamos abaixo a variação da cota e de alguns índices no mês:



<sup>1</sup>Variação 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 segmento de comercialização e os fundos do segmento de recebíveis.

No encerramento de março, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,42**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,65%**, considerando a cota de fechamento do mês.

## Movimentações do Mês

Após observarmos um longo período de **apreciação** nas cotas dos fundos de desenvolvimento, iniciamos um processo de realização **parcial** de lucros no segmento.

O movimento **tático** em nada afeta a nossa Tese de Investimento no segmento, pois continuamos acreditando que este será um foco de atração de incentivos via programas habitacionais (**MCMV**). Continuamos monitorando outras posições montadas, tanto em "*Tijolos*" quanto nos Fundos de Recebíveis da carteira e abordaremos cada uma oportunamente.

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

## Informe de Rendimentos

Gostaríamos de compartilhar que os Informes de Rendimentos dos fundos da Mérito Investimentos já estão disponíveis no [Portal do Investidor](#) da Mérito DTVM.

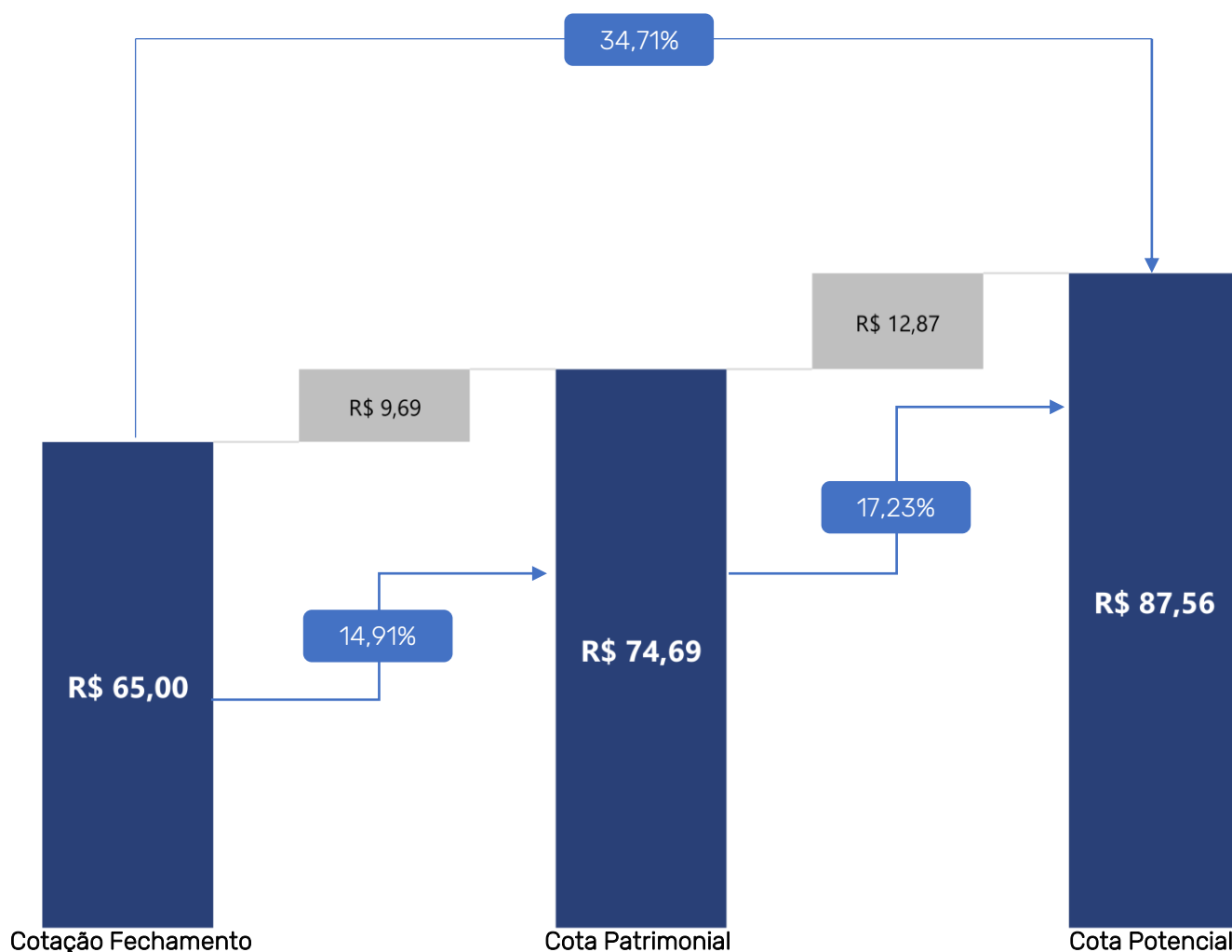


# Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de Março/24.

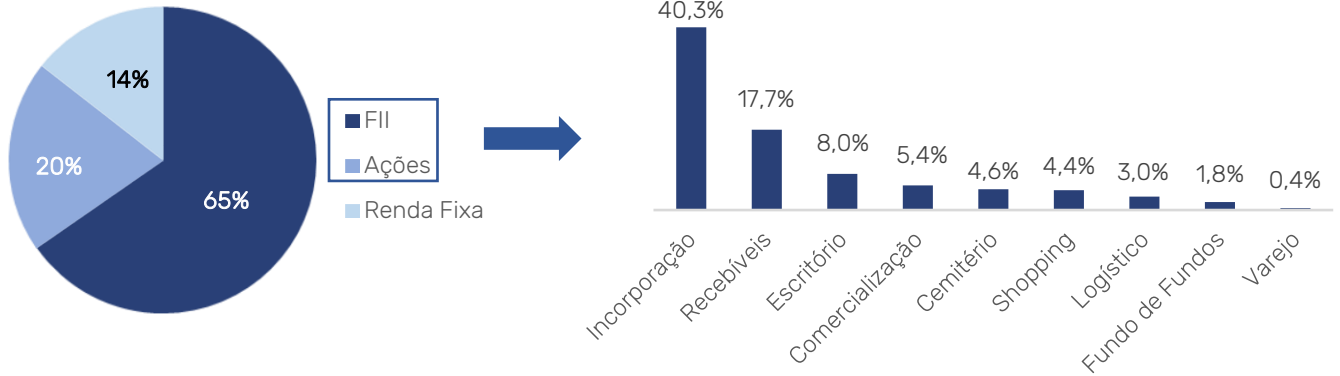
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 12,98%.

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\$ 87,56**, o que representa um **potencial de valorização de 34,71%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



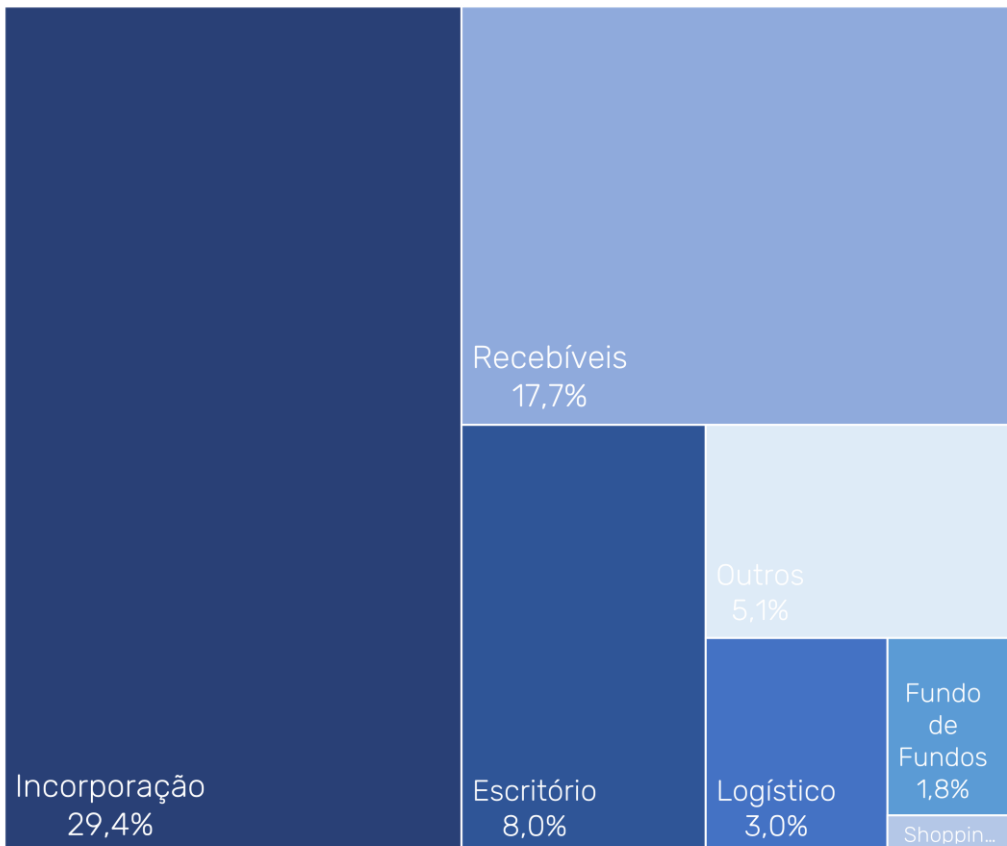
Fonte: Mérito Investimentos

# Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

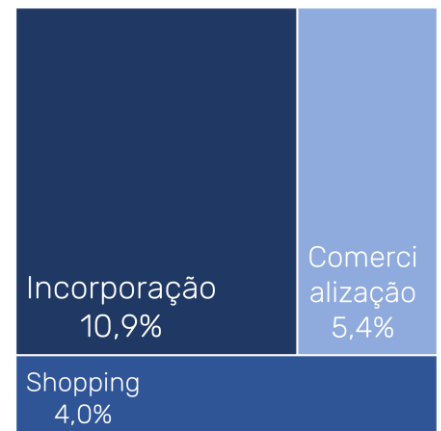


# Composição da Carteira

## FIIs (65%)



## Ações (20%)



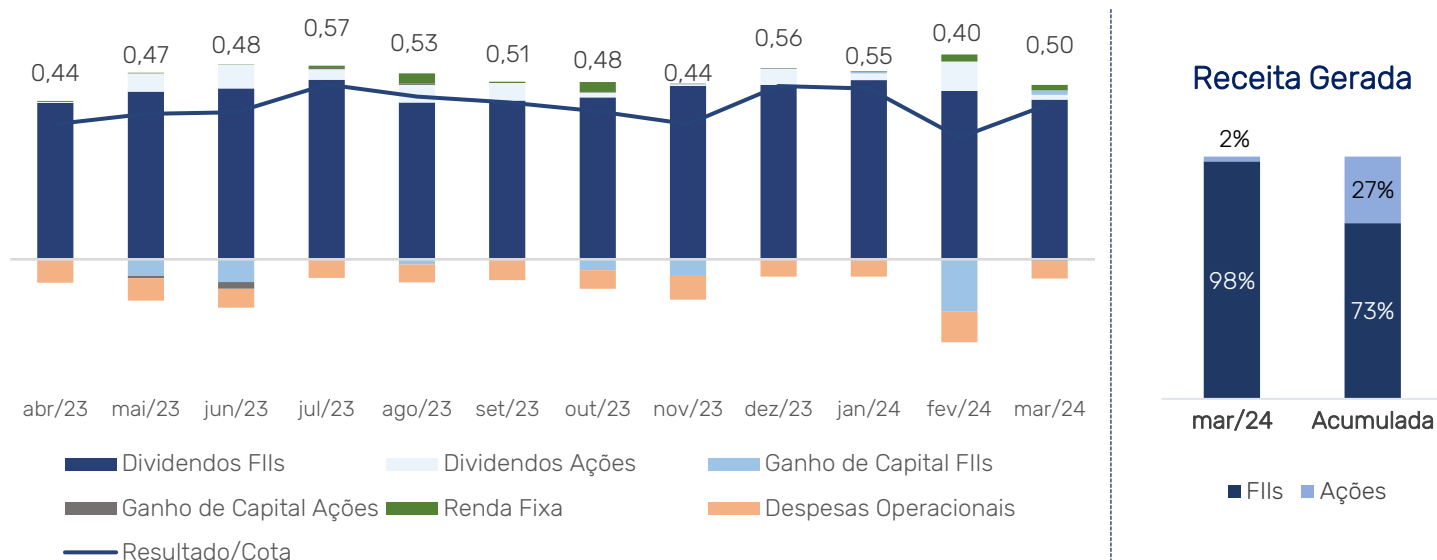
# Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	6 meses	12 Meses	Início
<b>Dividendos</b>	210.564	221.092	240.483	234.812	249.513	207.522	1.363.987	2.644.117	7.748.743
FII's	204.230	219.039	220.000	226.203	212.609	201.418	1.283.499	2.456.814	6.629.898
Ações	6.334	2.053	20.483	8.609	36.904	6.104	80.488	187.303	1.118.845
<b>Ganho de Capital</b>	(13.086)	(19.310)	50	2.455	(65.207)	3.767	(91.331)	(149.694)	3.052.413
FII's	(13.638)	(19.491)	40	1.375	(65.207)	5.664	(91.257)	(142.780)	1.209.697
Ações	552	181	10	1.080	-	(1.897)	(74)	(6.914)	1.842.716
<b>Renda Fixa</b>	12.867	29	3	27	8.826	7.079	28.829	47.042	241.294
<b>Total de Receitas</b>	210.345	201.811	240.535	237.294	193.132	218.368	1.301.485	2.541.465	11.042.449
<b>Total de Despesas</b>	(23.446)	(31.204)	(21.739)	(21.778)	(39.208)	(22.168)	(159.542)	(303.494)	(1.660.280)
Taxa de Administração/Custódia	(4.439)	(4.480)	(4.298)	(4.250)	(4.896)	(3.302)	(25.664)	(48.936)	(168.859)
Taxa de Gestão	(17.701)	(17.867)	(17.141)	(17.382)	(19.526)	(18.100)	(107.717)	(209.824)	(666.864)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(1.306)	(8.857)	(300)	(146)	(14.786)	(766)	(26.161)	(44.734)	(517.647)
<b>Resultado Caixa</b>	186.899	170.607	218.796	215.517	153.925	196.201	1.141.943	2.237.971	9.382.170
<b>Rendimento Distribuído</b>	190.701	171.241	214.052	221.835	155.674	163.458	1.116.961	2.207.776	9.349.155
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	2,87	5,85	50,68

\*Resultado não auditado.

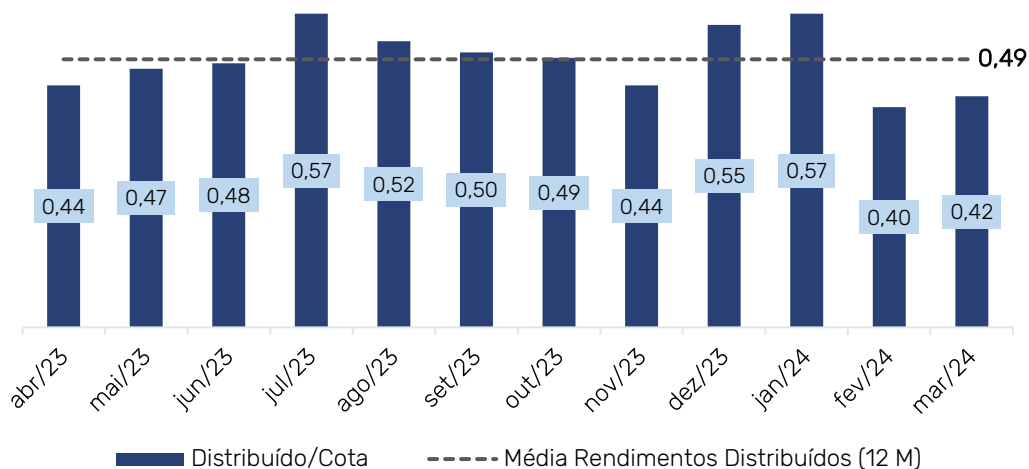
# Resultado Por Cota

	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
Resultado Caixa (R\$)	150.833	168.093	169.973	205.250	203.607	198.271	186.898	170.607	218.796	215.516	153.925	196.201
Resultado/Cota <sup>1</sup>	0,44	0,47	0,48	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55	0,40	0,42

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

# Distribuição de Rendimentos

Ao final de Março, o Fundo possuía **R\$ 0,08 por cota** de resultado acumulado e ainda não distribuído. O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído **nos últimos 12 meses**:



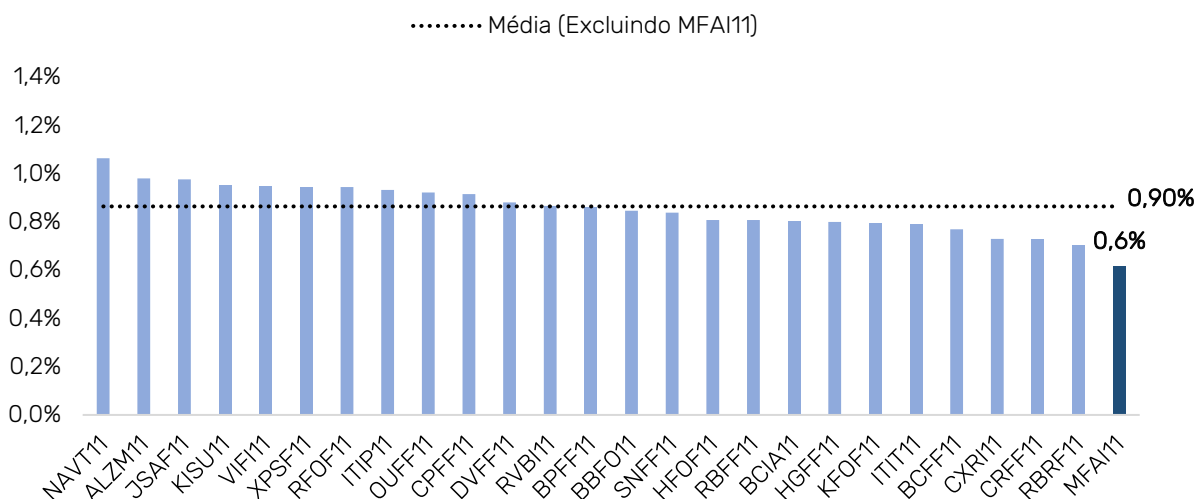
O rendimento por cota no mês de março foi de **R\$ 0,42** (65% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 65,00) foi de **9,00%**. A distribuição dos dividendos será no dia **12 de abril** de 2024.



# Dividend Yield FOFs

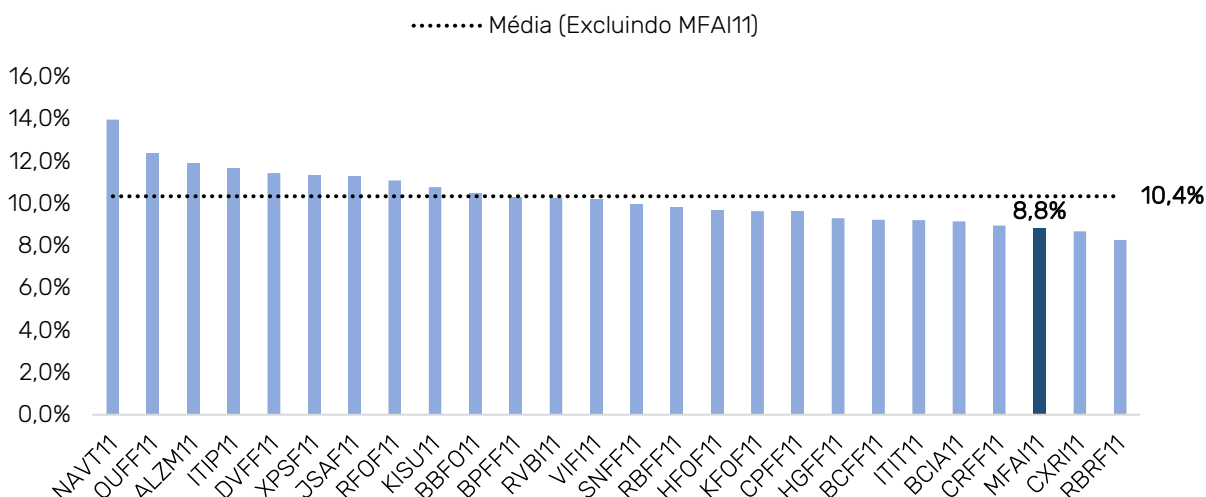
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de fevereiro de 2024, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

### DY Mensal - fev/24



Fonte: Mérito Investimentos

### DY 12 Meses



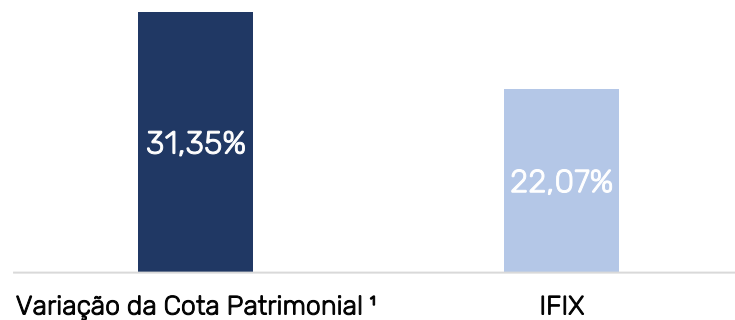
Fonte: Mérito Investimentos

# Retorno Total

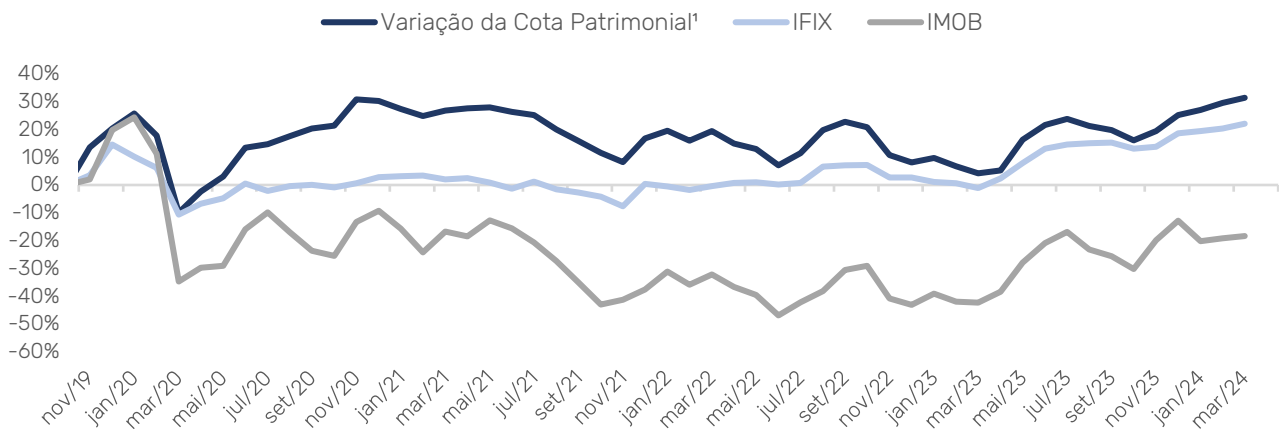
Em Março, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,40%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	64,52	70,82	73,53	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	74,07	74,69	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,44	0,47	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	1,39	5,85	50,68
Retorno MFAI <sup>1</sup>	1,05%	10,50%	4,50%	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	2,03%	1,40%	4,99%	26,07%	31,35%
IFIX	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,43%	2,92%	23,44%	22,07%
IMOB	6,84%	17,11%	9,62%	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	1,27%	1,10%	-6,28%	41,74%	-18,31%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 31,4%, enquanto o retorno do IFIX foi de 22,7%. 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.



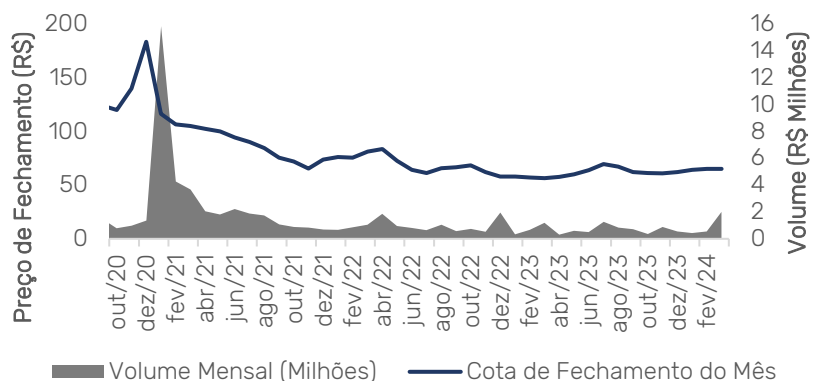
## Retorno Acumulado



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

# Negociação E Liquidez

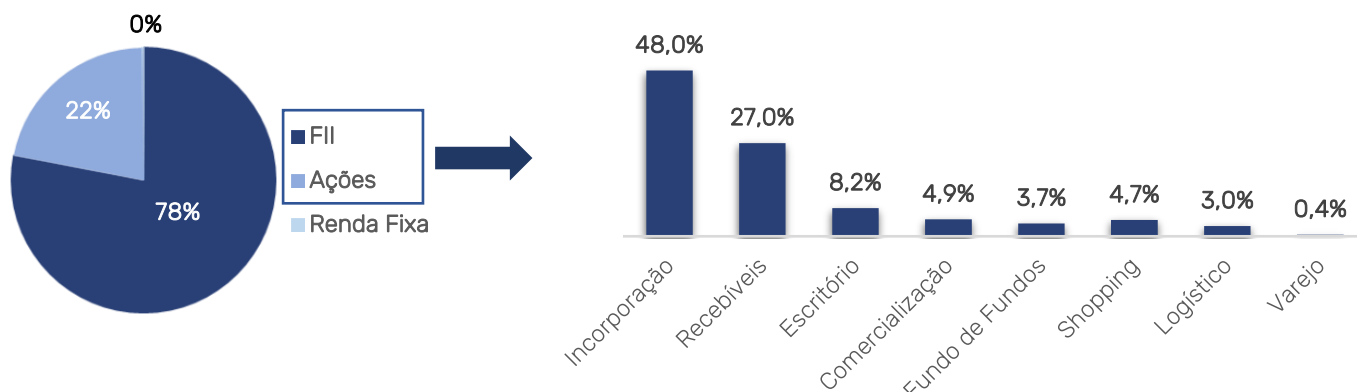
Negociação MFAI11	Mar/24
Volume Total (R\$)	1.997.600
Volume Médio Diário (R\$)	99.880
Participação em Pregões	100%



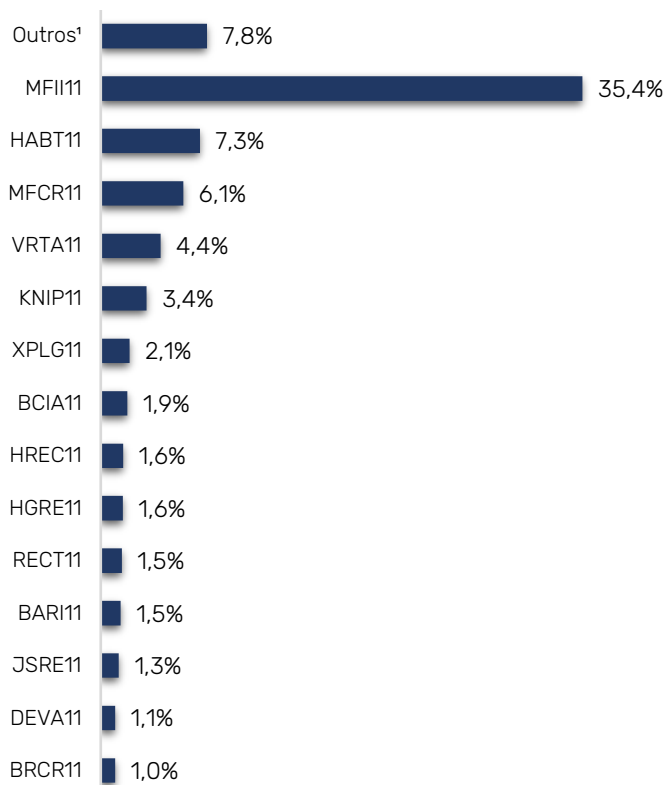
# Anexo I

## Carteira Trimestral

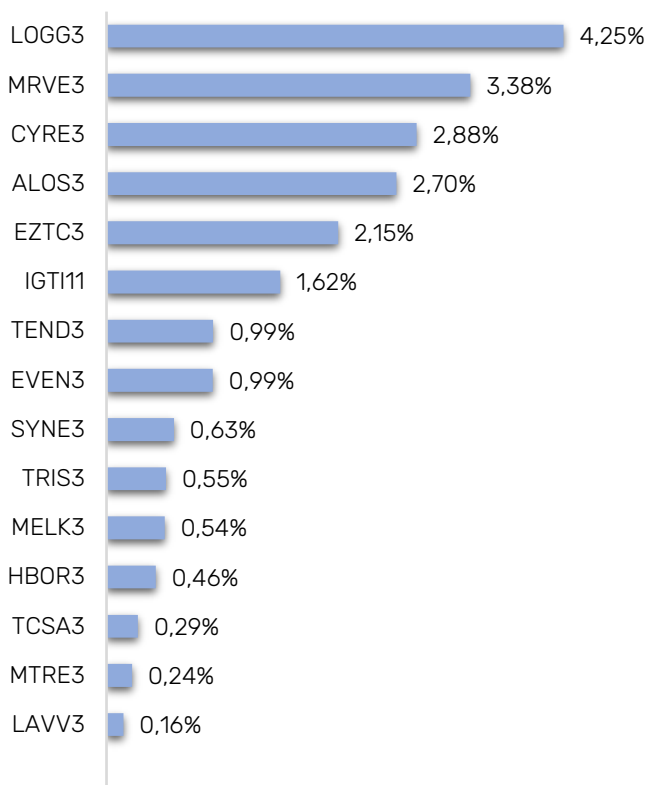
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



### FII



### Ações



\* 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\$)	491,06	29,07	2,82
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	109,93	74,69	27,86
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	104,80	65,00	28,01
P/PV	0,95	0,87	1,01
Ágio/Deságio	-5%	-13%	1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,21	0,42	0,25
Yield Anualizado (12 meses)	12,77%	9,00%	14,12%
Acesse a página do fundo			



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



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com 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)