



MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII MFAI11

RELATÓRIO MENSAL

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.

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 27.676.704,49

Valor Cota Patrimonial (R\$)
R\$ 71,11

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.516

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 59,74

Dividend Yield (12m)
9,89%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
27,59%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
164%

¹Variação 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:
MFAL11

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.



Clique Aqui

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.

Alocação em FIIs

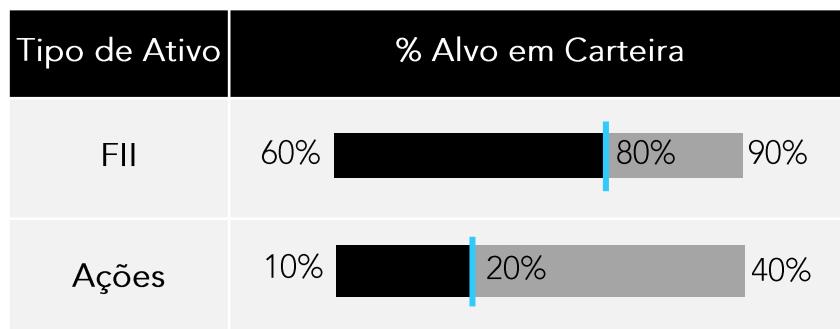
- Investir em fundos com boa previsibilidade de resultados
- Apropriar ganho de capital em eventuais distorções setoriais
- Realizar o acompanhamento rotineiro dos ativos

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 FIIs e de 20% em Ações.



Nota do Gestor

Panorama do Mercado

Em junho, o IPCA avançou 0,21% (abaixo das expectativas do mercado) e o valor acumulado dos últimos 12 meses ficou em 4,23%. No mês, o Copom decidiu manter a taxa Selic em 10,5% e sinalizou que esse patamar está adequado para convergir a inflação para o redor da meta, dado a maior incerteza do mercado global e a resiliência da inflação.

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

MFAI¹
-0,57%

IBOV
1,48%

IFIX
-1,04%

IMOB
1,06%

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

No encerramento de junho, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,55**, que corresponde a um *dividend yield mensal de 0,92%*, considerando a cota de fechamento do mês (R\$ 59,74).

Movimentações do Mês

No mês, o fundo realizou operações táticas de venda de fundos dos segmentos de incorporação e de recebíveis.

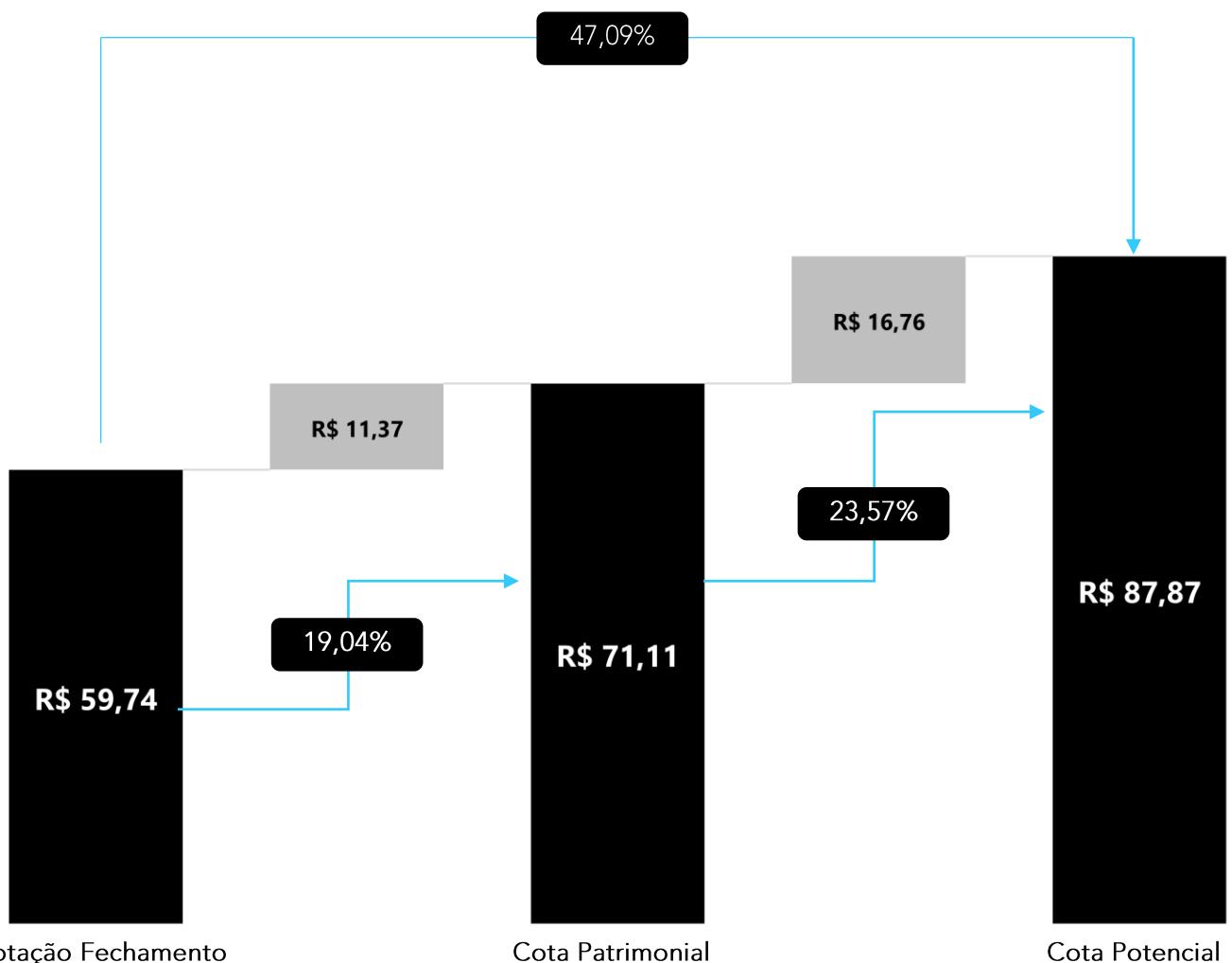
Gostaríamos de ressaltar que, apesar das vendas realizadas, seguimos com nosso *guidance* de alocação, que atualmente consiste em aproximadamente 80% dos recursos alocados em FII's e 20% em ações.

Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de Jun/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 15,99%.

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\$ 87,87, o que representa um **potencial de valorização de 47,09%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



Fonte: Mérito Investimentos

Composição do Resultado Caixa

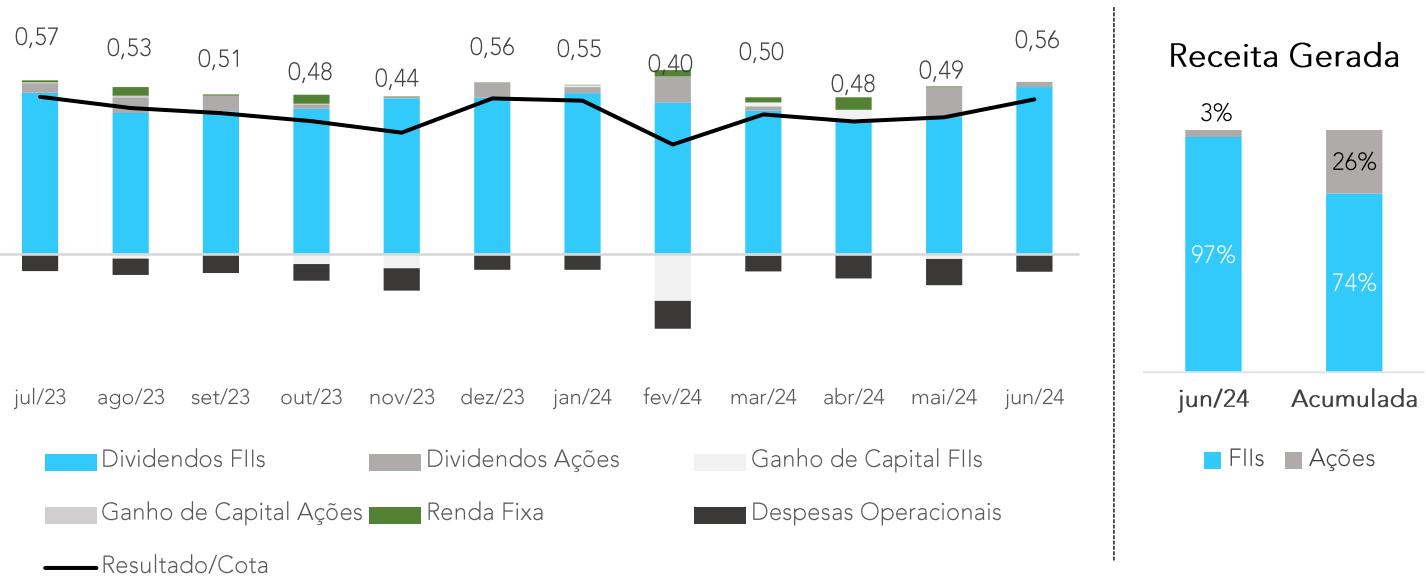
Valores em Reais* (R\$)	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	234.812	249.513	207.522	188.967	234.428	241.548	1.356.790	2.692.942	8.413.685
FII's	226.203	212.609	201.418	185.794	192.720	234.705	1.253.450	2.503.779	7.243.117
Ações	8.609	36.904	6.104	3.172	41.708	6.842	103.340	189.164	1.170.567
Ganho de Capital	2.455	(65.207)	3.767	13.546	(6.461)	(682)	(52.583)	(87.660)	3.058.814
FII's	1.375	(65.207)	5.664	13.725	(6.461)	(682)	(51.588)	(90.930)	1.216.276
Ações	1.080	-	(1.897)	(178)	-	-	(995)	3.270	1.842.538
Renda Fixa	27	8.826	7.079	17.536	1.156	33	34.656	63.726	260.018
Total de Receitas	237.294	193.132	218.368	220.049	229.123	240.898	1.338.862	2.669.008	11.732.517
Total de Despesas	(21.778)	(39.208)	(22.168)	(33.535)	(36.916)	(23.718)	(177.547)	(324.263)	(1.754.674)
Taxa de Administração/Custódia	(4.250)	(4.896)	(3.302)	(3.537)	(3.850)	(3.635)	(23.470)	(49.665)	(179.882)
Taxa de Gestão	(17.382)	(19.526)	(18.100)	(19.392)	(21.109)	(19.928)	(115.438)	(224.835)	(727.293)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(146)	(14.786)	(766)	(10.606)	(11.956)	(155)	(38.639)	(49.763)	(540.589)
Resultado Caixa	215.517	153.925	196.201	186.514	192.207	217.180	1.161.315	2.344.746	9.977.843
Rendimento Distribuído	221.835	155.674	163.458	175.133	175.133	214.052	1.105.285	2.282.259	9.913.473
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,57	0,40	0,42	0,45	0,45	0,55	2,84	5,91	52,13

*Resultado não auditado.

Resultado Por Cota

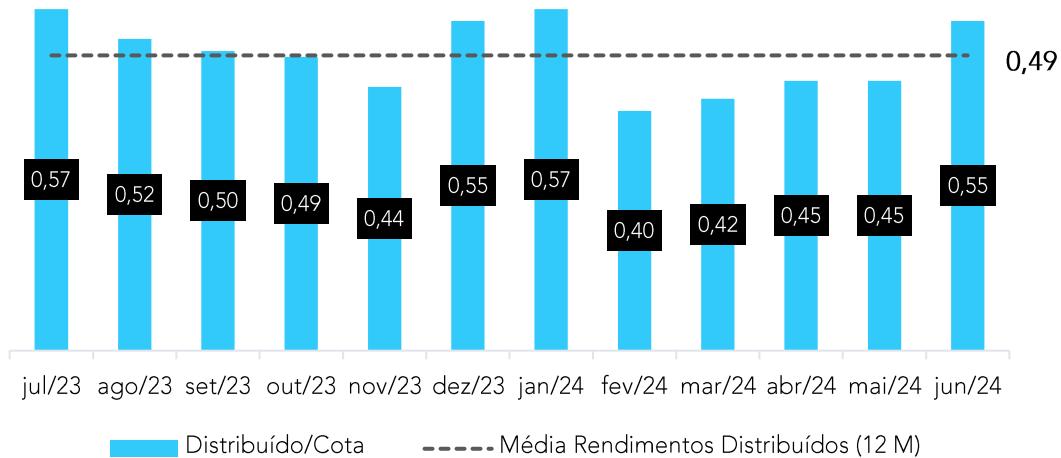
	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Resultado Caixa (R\$)	205.250	203.607	198.271	186.899	170.607	218.796	215.517	153.925	196.201	186.290	192.203	217.180
Resultado/Cota ¹	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55	0,48	0,50	0,40	0,50	0,56

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



Distribuição de Rendimentos

O gráfico abaixo mostra o rendimento por cota distribuído nos últimos 12 meses:

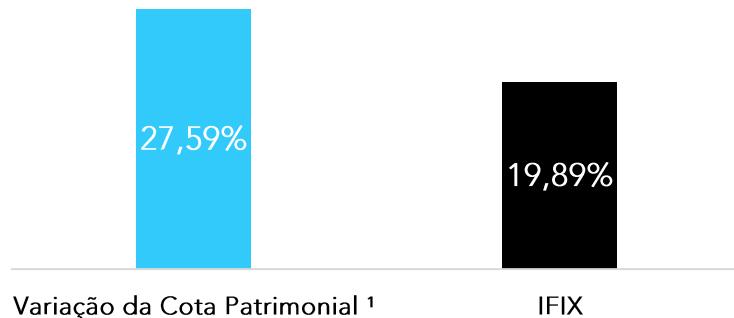


Retorno Total

Em junho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação negativa de 0,37%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

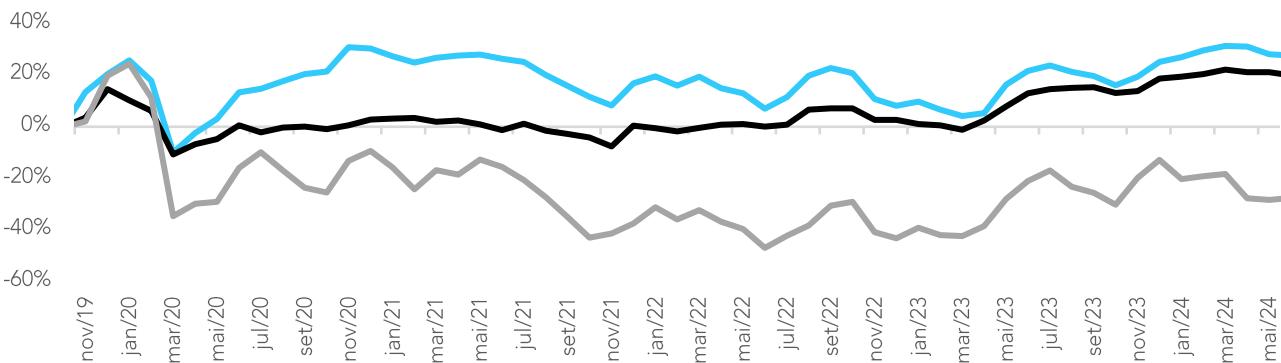
Retorno Total	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	74,07	74,69	74,07	71,93	71,11	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	0,45	0,45	0,55	2,84	5,91	52,13
Retorno MFAI ¹	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	2,03%	1,40%	-0,23%	-2,29%	-0,37%	1,98%	4,94%	27,59%
IFIX	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	1,08%	6,09%	19,89%
IMOB	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	1,27%	1,10%	-11,56%	-0,73%	1,06%	-16,84%	-8,32%	-27,52%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 27,6%, enquanto o retorno do IFIX foi de 19,9%. 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

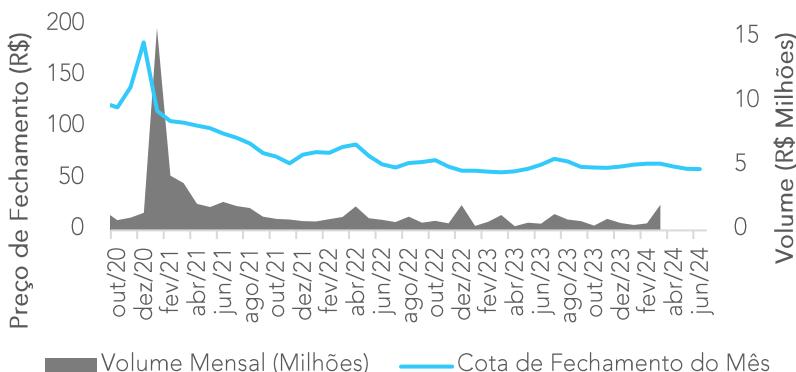
— Variação da Cota Patrimonial¹ — IFIX — IMOB



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

Negociação E Liquidez

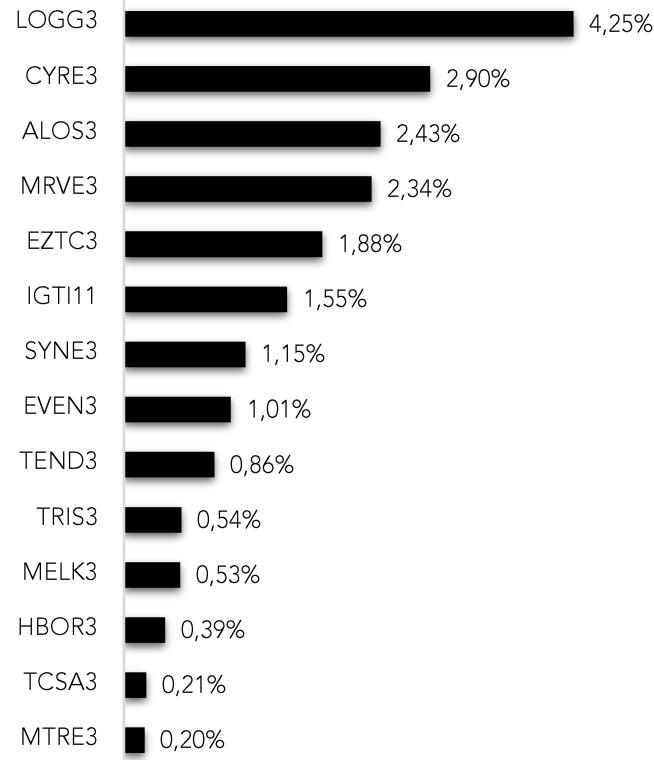
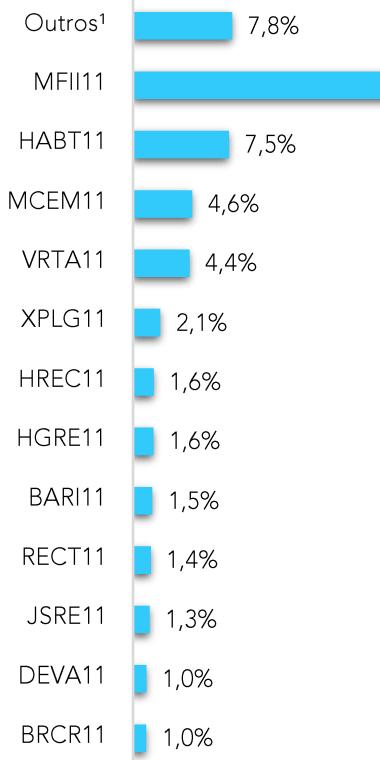
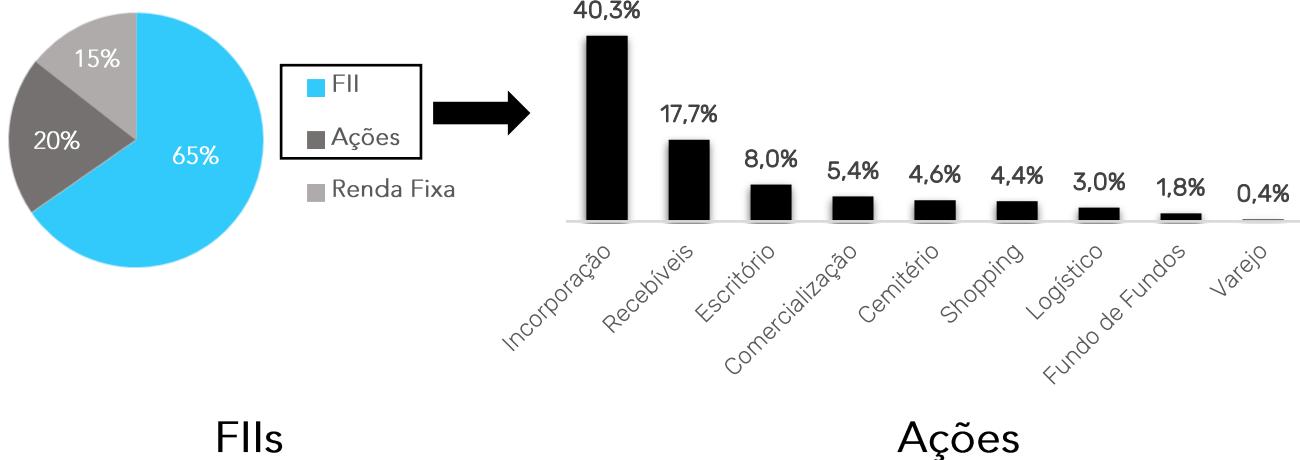
Negociação MFAI11	Jun/24
Volume Total (R\$)	359.125
Volume Médio Diário (R\$)	18.901
Participação em Pregões	100%



Anexo I

Carteira Trimestral

Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Mar/24, conforme o último informe trimestral divulgado:



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.



Autorregulação



Gestão de Recursos

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
Inicio 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\$)	569,23	27,68	2,76
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	109,21	71,11	27,24
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	103,00	59,74	26,00
P/PV	0,94	0,84	0,95
Ágio/Deságio	-6%	-16%	-5%
Dividendo Mensal (R\$)	1,20	0,55	0,26
Yield Anualizado (12 meses)	13,28%	9,89%	14,07%



www.merito.inc



@meritoinc



meritoinc



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.br