



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 FII's, com objetivo de atingir uma remuneração adicional por meio do ganho de capital.

Principais Destaques

Patrimônio Líquido
R\$ 27.607.115,37

Valor Cota Patrimonial (R\$)
R\$ 70,94

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.456

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 63,13

Dividend Yield (12m)
9,20%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
28,11%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
162%

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

Classificação:
Fundo de Fundos

Gestor:
Mérito Investimentos

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Administrador:
Mérito DTVM

Ticker na B3:
MFA11

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

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

Início do Fundo:
Nov-2019

Público Alvo:
Investidores em Geral

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 julho, o IPCA avançou 0,38% (acima das expectativas do mercado) e o valor acumulado dos últimos 12 meses ficou em 4,50%. No mês, o Copom decidiu manter a taxa Selic em 10,50% e foi sinalizado que, caso seja necessário, o comitê não hesitará em aumentar a taxa de juros para garantir que a inflação irá convergir à meta, o que pode resultar em um cenário mais desafiador para os ativos de renda variável.

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



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

No encerramento de julho, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,47**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,74%**, considerando a cota de fechamento do mês (R\$ 63,13).

Movimentações do Mês

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

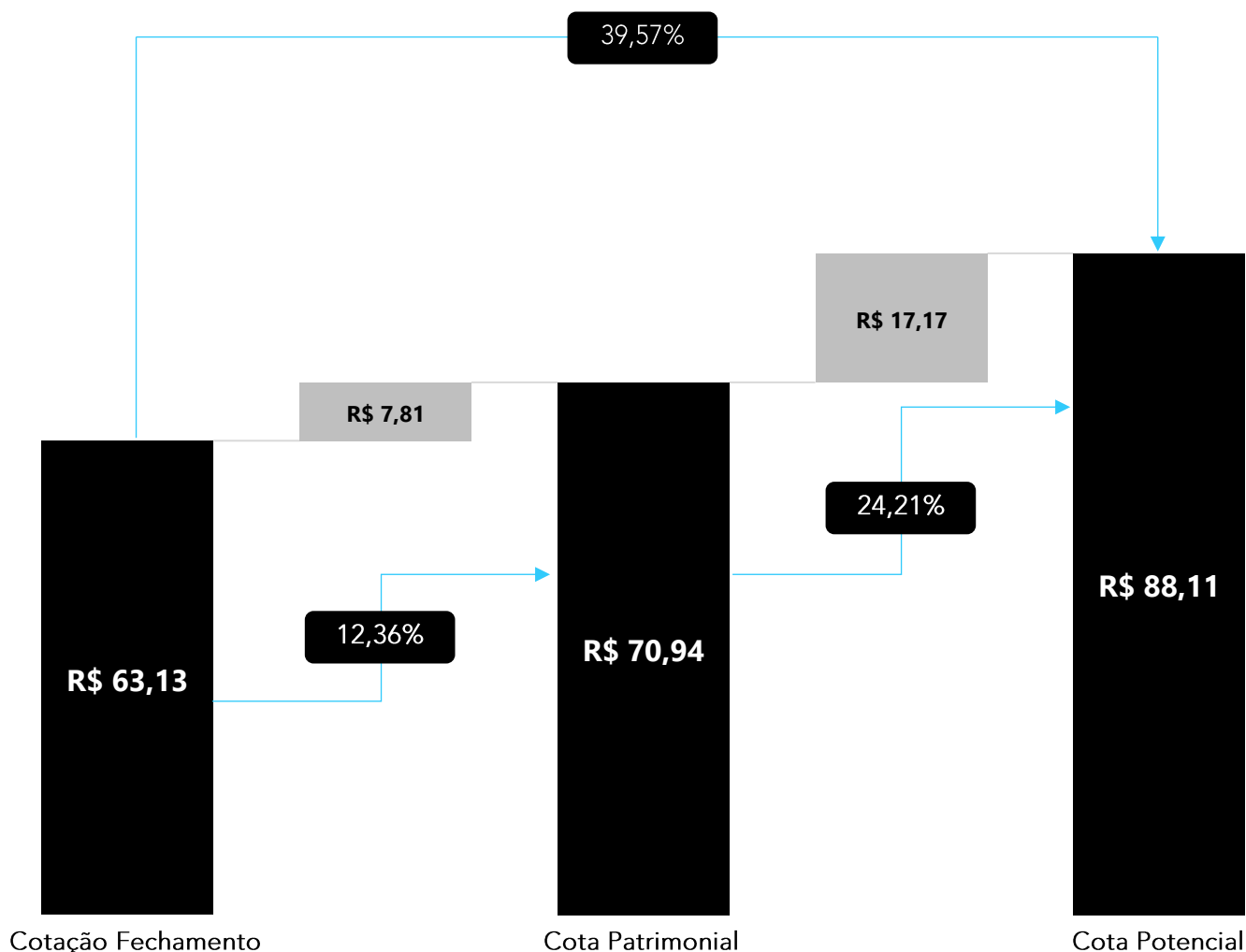
Gostaríamos de ressaltar que, apesar das vendas realizadas, seguimos com nosso *guidance* de alocação, que atualmente consiste em aproximadamente 80% dos recursos alocados em FIIs e 20% em ações.

Análise Cota Patrimonial

O gráfico abaixo mostra os valores da cota de fechamento, patrimonial e potencial do MFAI no encerramento do mês de Jul/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 11,00%.

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\$ 88,11, o que representa um potencial de valorização de 39,57%, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



Fonte: Mérito Investimentos

Composição do Resultado Caixa

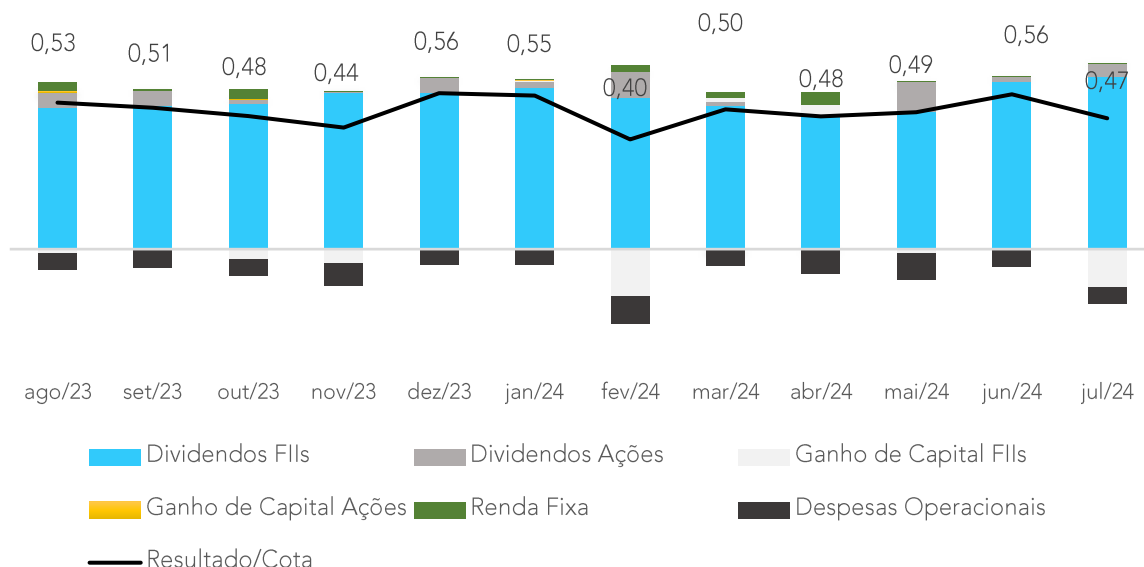
Valores em Reais* (R\$)	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	249.513	207.522	188.967	234.428	241.548	260.637	1.382.615	2.730.697	8.674.322
Flls	212.609	201.418	185.794	192.720	234.705	241.021	1.268.267	2.534.399	7.484.138
Ações	36.904	6.104	3.172	41.708	6.842	19.616	114.347	196.298	1.180.184
Ganho de Capital	(65.207)	3.767	13.546	(6.461)	(682)	(53.930)	(108.969)	(142.925)	3.004.884
Flls	(65.207)	5.664	13.725	(6.461)	(682)	(53.930)	(106.894)	(144.664)	1.162.346
Ações	-	(1.897)	(178)	-	-	-	(2.075)	1.740	1.842.538
Renda Fixa	8.826	7.079	17.536	1.156	33	88	34.717	61.281	260.106
Total de Receitas	193.132	218.368	220.049	229.123	240.898	206.795	1.308.363	2.649.054	11.939.312
Total de Despesas	(39.208)	(22.168)	(33.535)	(36.916)	(23.718)	(23.114)	(178.883)	(325.877)	(1.777.787)
Taxa de Administração/Custódia	(4.896)	(3.302)	(3.537)	(3.850)	(3.635)	(3.385)	(22.605)	(49.748)	(183.267)
Taxa de Gestão	(19.526)	(18.100)	(19.392)	(21.109)	(19.928)	(18.557)	(116.612)	(225.290)	(745.850)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.910)
Outras	(14.786)	(766)	(10.606)	(11.956)	(155)	(1.172)	(39.666)	(50.839)	(541.761)
Resultado Caixa	153.925	196.201	186.514	192.207	217.180	183.681	1.129.480	2.323.177	10.161.525
Rendimento Distribuído	155.674	163.458	175.133	175.133	214.052	182.917	1.066.367	2.259.154	10.096.390
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,40	0,42	0,45	0,45	0,55	0,47	2,74	5,81	52,60

*Resultado não auditado.

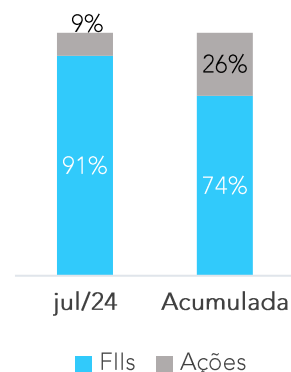
Resultado Por Cota

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24
Resultado Caixa (R\$)	203.607	198.271	186.899	170.607	218.796	215.517	153.925	196.201	186.290	192.203	217.180	183.681
Resultado/Cota ¹	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55	0,40	0,50	0,48	0,49	0,56	0,47

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

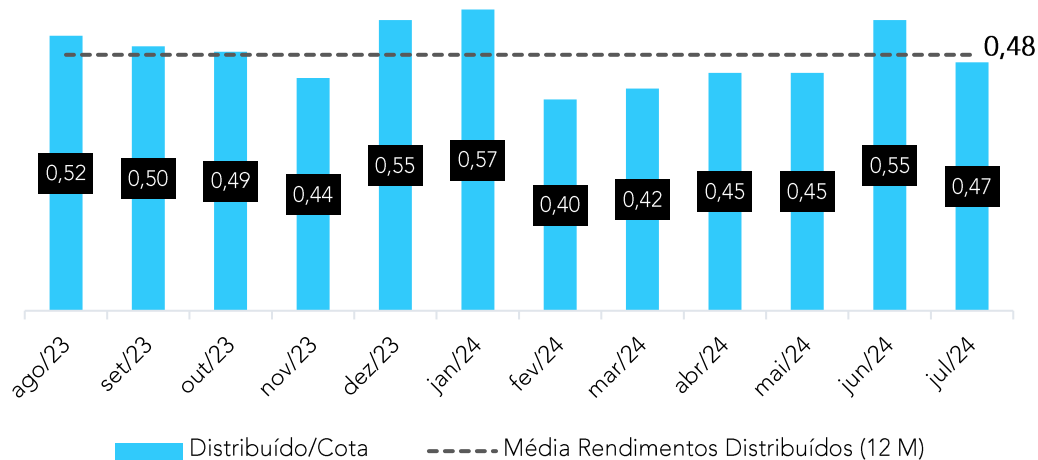


Receita Gerada



Distribuição de Rendimentos

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

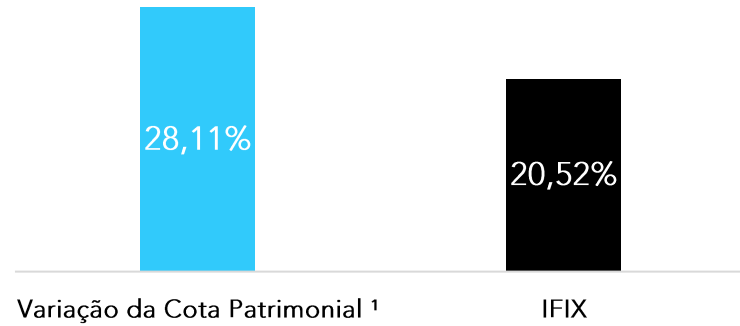


Retorno Total

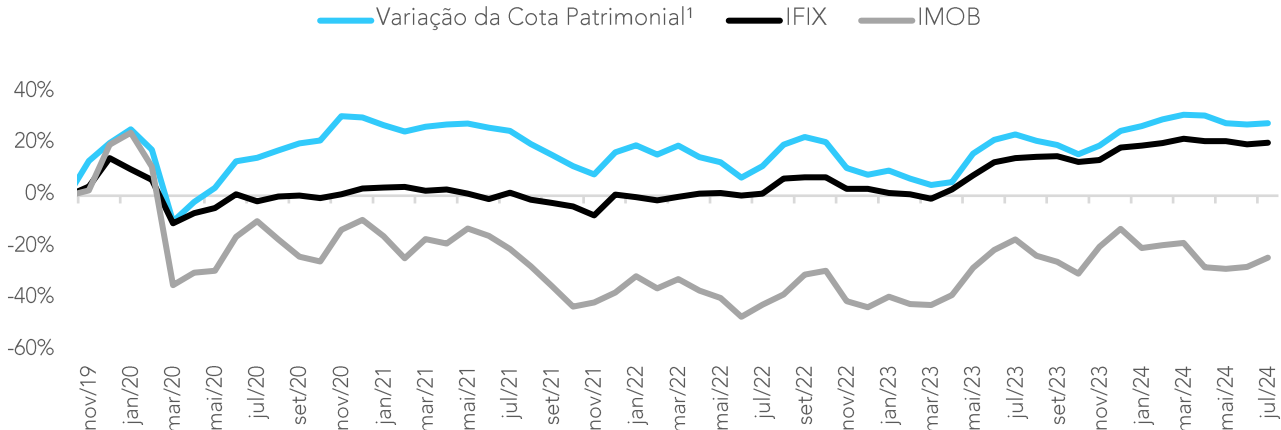
Em julho, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 0,41%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	74,07	74,69	74,07	71,93	71,11	70,94	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,40	0,42	0,45	0,45	0,55	0,47	3,31	5,81	52,60
Retorno MFAI ¹	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	2,03%	1,40%	-0,23%	-2,29%	-0,37%	0,41%	2,40%	3,49%	28,11%
IFIX	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	1,61%	5,24%	20,52%
IMOB	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	1,27%	1,10%	-11,56%	-0,73%	1,06%	4,82%	-12,83%	-8,60%	-24,02%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 28,1%, enquanto o retorno do IFIX foi de 20,5%. 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.



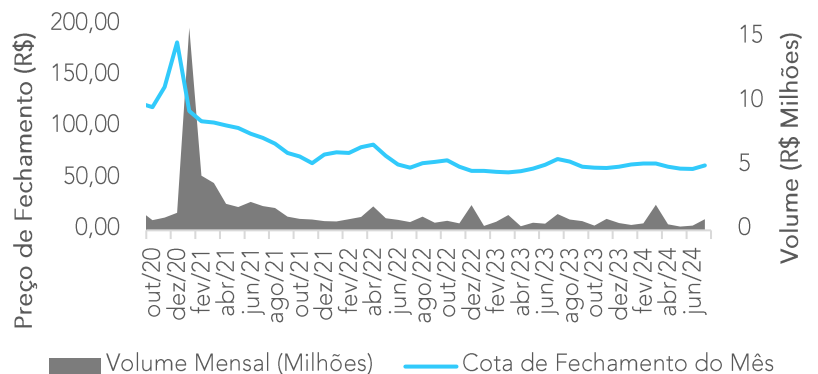
Retorno Acumulado



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

Negociação E Liquidez

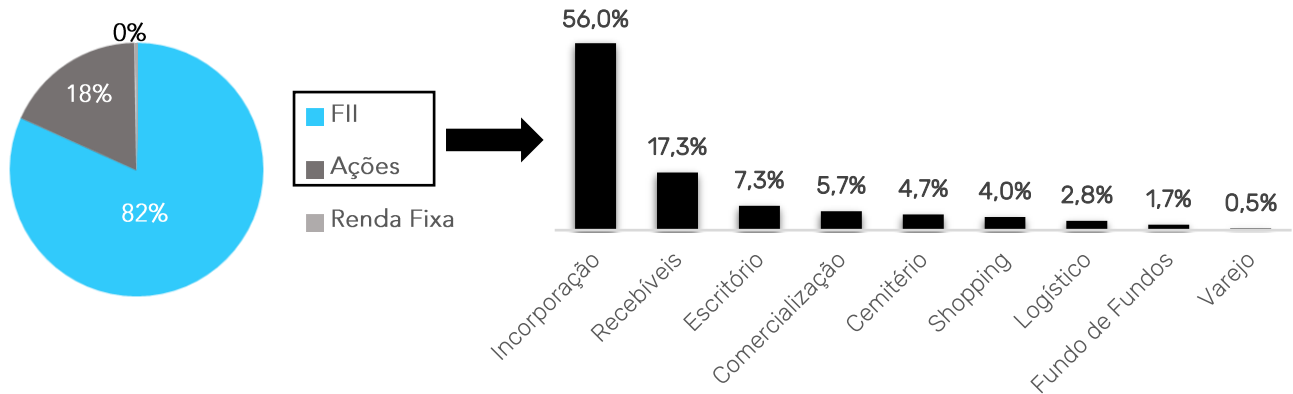
Negociação MFAI11	Jul/24
Volume Total (R\$)	874.840
Volume Médio Diário (R\$)	38.037
Participação em Pregões	100%



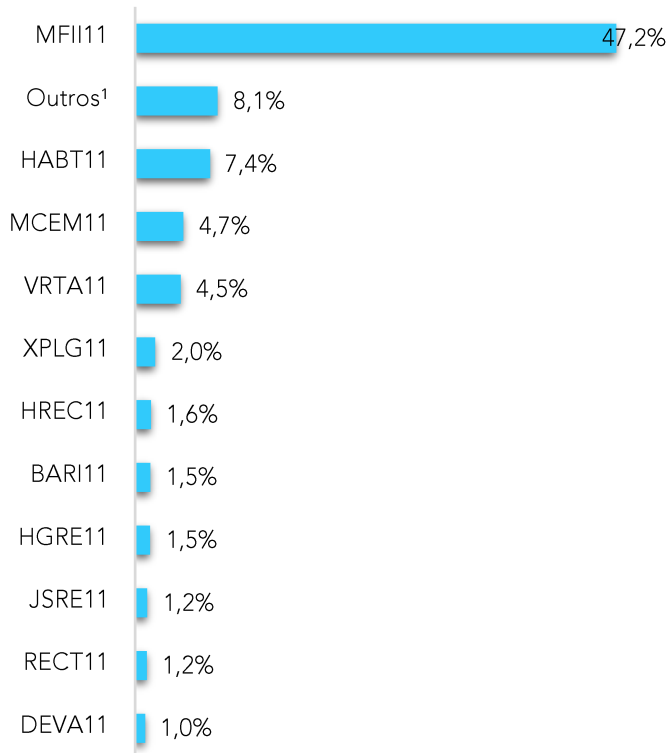
Anexo I

Carteira Trimestral

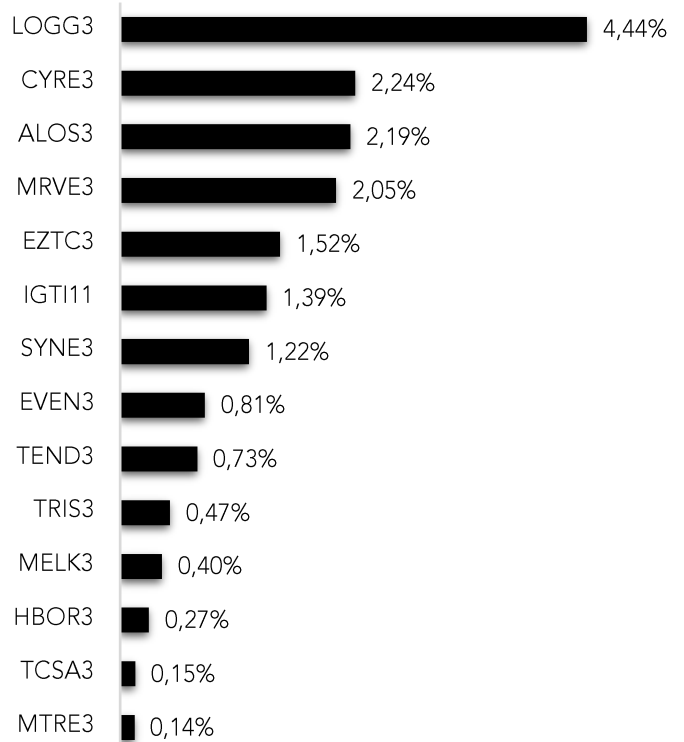
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Jun/24, conforme o último informe trimestral divulgado:



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

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\$)	564,01	27,61	2,79
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	108,21	70,94	27,52
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	102,20	63,13	26,50
P/PV	0,94	0,89	0,96
Ágio/Deságio	-6%	-11%	-4%
Dividendo Mensal (R\$)	1,18	0,47	0,27
Yield Anualizado (12 meses)	13,49%	9,20%	13,39%



www.merito.inc



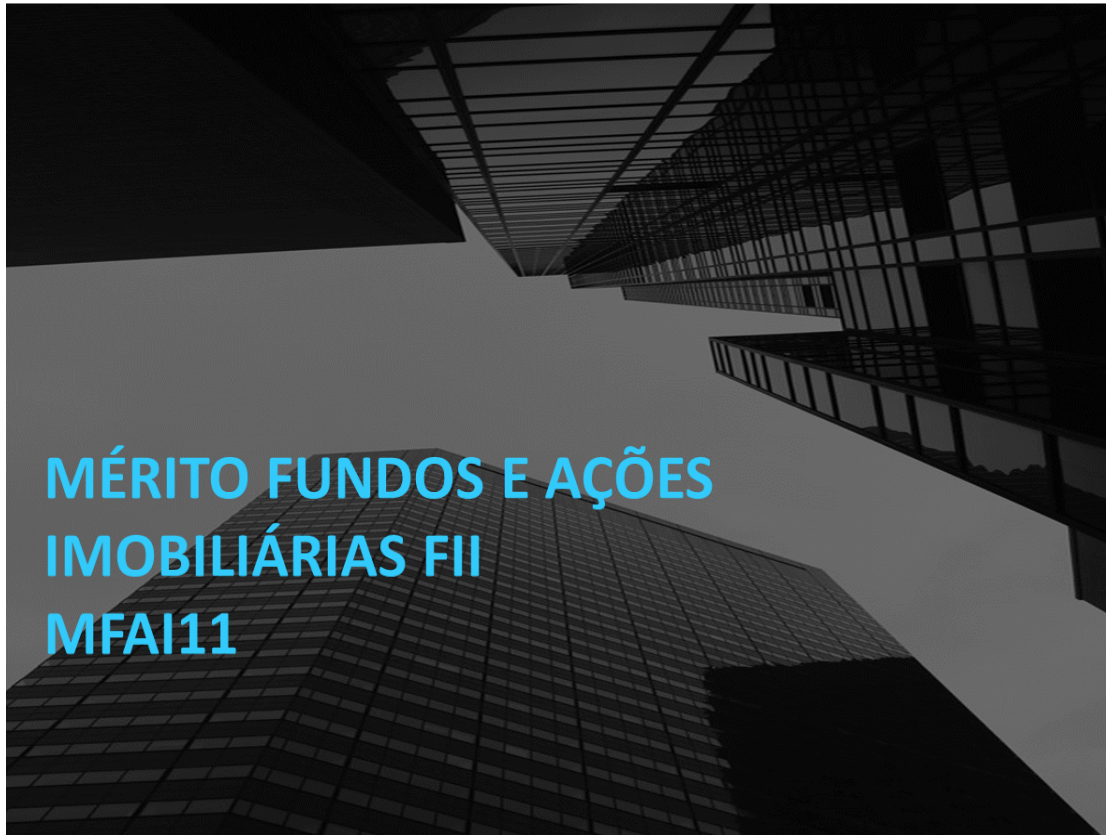
@meritoinc



meritoinc



Clique [aqui](#) para falar com RI



Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br

