

MÉRITO FUNDOS E AÇÕES IMOBILIÁRIAS FII – MFAI11

Janeiro 2024

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\$ 28.406.493,29

Valor Cota Patrimonial (R\$)
R\$ 72,99

Cotas Emitidas
389.185

Número de Cotistas
2.773

Valor Cota a Mercado (R\$)
R\$ 64,02

Dividend Yield (12m)
9,23%

Retorno Cota Patrimonial
(Desde o Início)¹
26,96%

%CDI Líquido de IR
(Desde o Início)²
176%

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.



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 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 janeiro, o Copom realizou mais uma corte na taxa Selic de 0,5%, passando de 12,75% para 11,25% a.a. (conforme já esperado pelo mercado) e sinalizou que terão mais cortes ao longo do ano. De acordo com o Relatório Focus, a Selic estará em 9% a.a ao final de 2024, enquanto que algumas instituições privadas projetam que a taxa estará em 8,5% a.a.

Em janeiro, o IPCA apresentou uma variação acima do esperado, de 0,42%. Apesar disso, a inflação parece ainda estar controlada.

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.

Em relação à carteira do MFAI, os ativos que apresentaram a maior valorização no mês foram os fundos imobiliários do segmento de incorporação e os fundos de fundos, como **MFII11** (11,7%), **BCIA11** (1,4%).

No encerramento de janeiro, o MFAI anunciou um **dividendo de R\$ 0,57**, que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,89%**, considerando a cota de fechamento do mês.

Dando continuidade à nova seção “Tese de Investimentos”, trouxemos os cases de investimento de HGRE11 e EVEN3, vide páginas 5 e 6 desse relatório.

Movimentações do Mês

Em janeiro, tivemos como principal movimentação a venda de fundos de recebíveis. O objetivo dessas vendas foi a realização parcial de lucros de posições montadas em meses anteriores, que se apreciaram devido à alta do IPCA (conforme havíamos previsto).

Além disso, continuamos monitorando outras posições montadas em 2023, que se apreciaram ao longo dos meses.

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

Tese de Investimento

Para o relatório desse mês, seguiremos com a análise de dois ativos da carteira: **HGRE11** e **EVEN3**.

HGRE11:

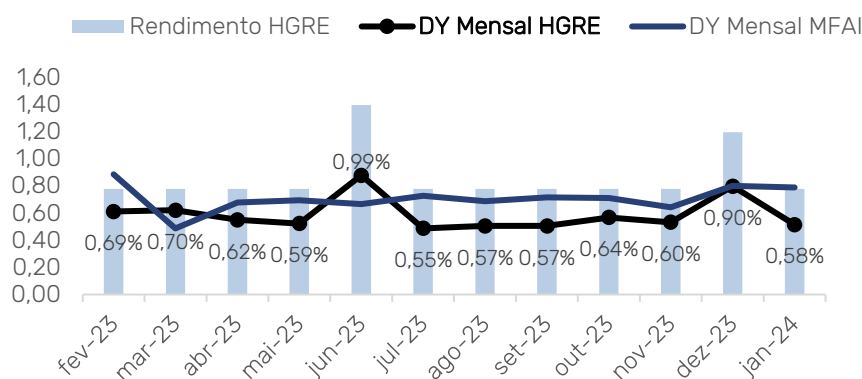
O CSHG Real Estate FII (HGRE11) tem como objetivo a aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários, sendo esses majoritariamente lajes corporativas.

Informações Gerais:

Características	HGRE11
Início	Abr-2008
Gestora	Credit Suisse Hedging-Griffo.
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo.
Volume Médio Diário ¹ (R\$)	1.590.167
Preço/VP ¹	0,87
Participação IFIX	1,22%

¹ Valores relativos ao mês de Jan/23

Dividendos Últimos 12 Meses:



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

- Track Record:** Com mais de 15 anos de história, o HGRE é um dos fundos mais antigos de lajes corporativas que compõem o IFIX.
- Rentabilidade:** Desde seu início, o fundo apresentou uma rentabilidade de 278,8% do CDI Bruto e, na maior parte do tempo, superou o retorno do IFIX.
- Diversificação Geográfica:** Ao contrário de boa parte dos fundos de lajes corporativas do mercado, o HGRE diversificou seus ativos não só em diferentes áreas da cidade de São Paulo e região metropolitana, mas também em outros estados, como Rio de Janeiro, Paraná e Rio Grande do Sul.
- Liquidez:** A liquidez apresentada permite que o MFAI não só monte alocações estratégicas de alto volume, mas também alocações táticas de mesma magnitude.

Tese de Investimento

EVEN3:

A Even é uma das maiores incorporadoras do Brasil, com foco nos segmentos médio, médio-alto e alto padrão, com atuação em São Paulo e Porto Alegre.

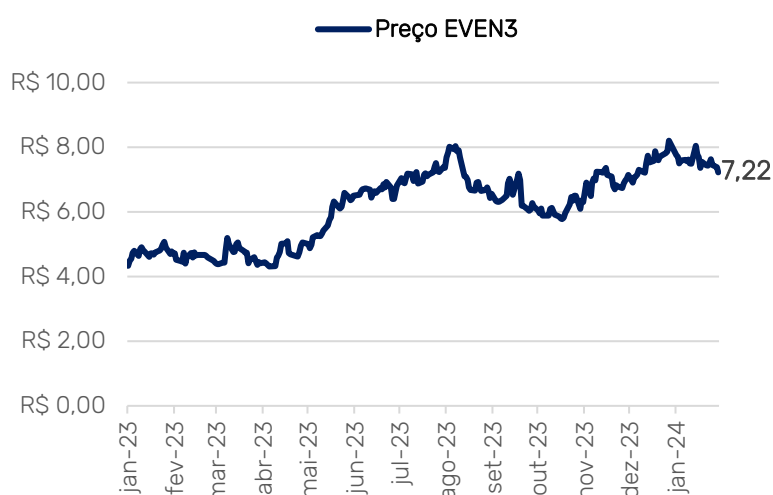
Informações Gerais:

Características	EVEN3
Início	2002
Volume Médio Diário* (R\$)	5.926.998
Participação IMOB	3,31%

* Valores relativos ao mês de jan/24

Composição Acionária	%
Nova Milano Investimentos	46,29%
Real Investor	10,14%
Nebraska Capital	5,40%
Ações em Tesouraria	0,68%
Outros	37,60%

Preço da Ação Últimos 12 Meses:



Fonte: Mérito Investimentos

A **alocação na EVEN3** se baseia nos seguintes fatores¹:

- Vendas Líquidas:** Aumento de mais de 100% das vendas líquidas no trimestre (4T23 X 4T22), com destaque especial para os empreendimentos localizados em São Paulo-SP.
- Lançamentos:** Apenas no 4T23, a EVEN lançou R\$ 1,3 bi em VGV e vendeu 34% desses projetos no mesmo trimestre. O incremento no volume de lançamentos, aliados à tendência positiva de vendas, pode impulsionar o resultado da empresa em 2024.
- Pipeline:** Com mais de 400 mil metros quadrados de *landbank*, a companhia tem focado em incorporar empreendimentos de alto padrão exclusivos, a fim de diferenciar-se das demais incorporadoras que atuam nesse segmento.
- Desconto P/VP:** Comparada com alguns de seus pares, a EVEN apresenta um desconto P/VP interessante para a compra, uma vez que algumas ações do segmento de médio-alto padrão estão sendo negociadas com ágio em relação ao valor patrimonial.

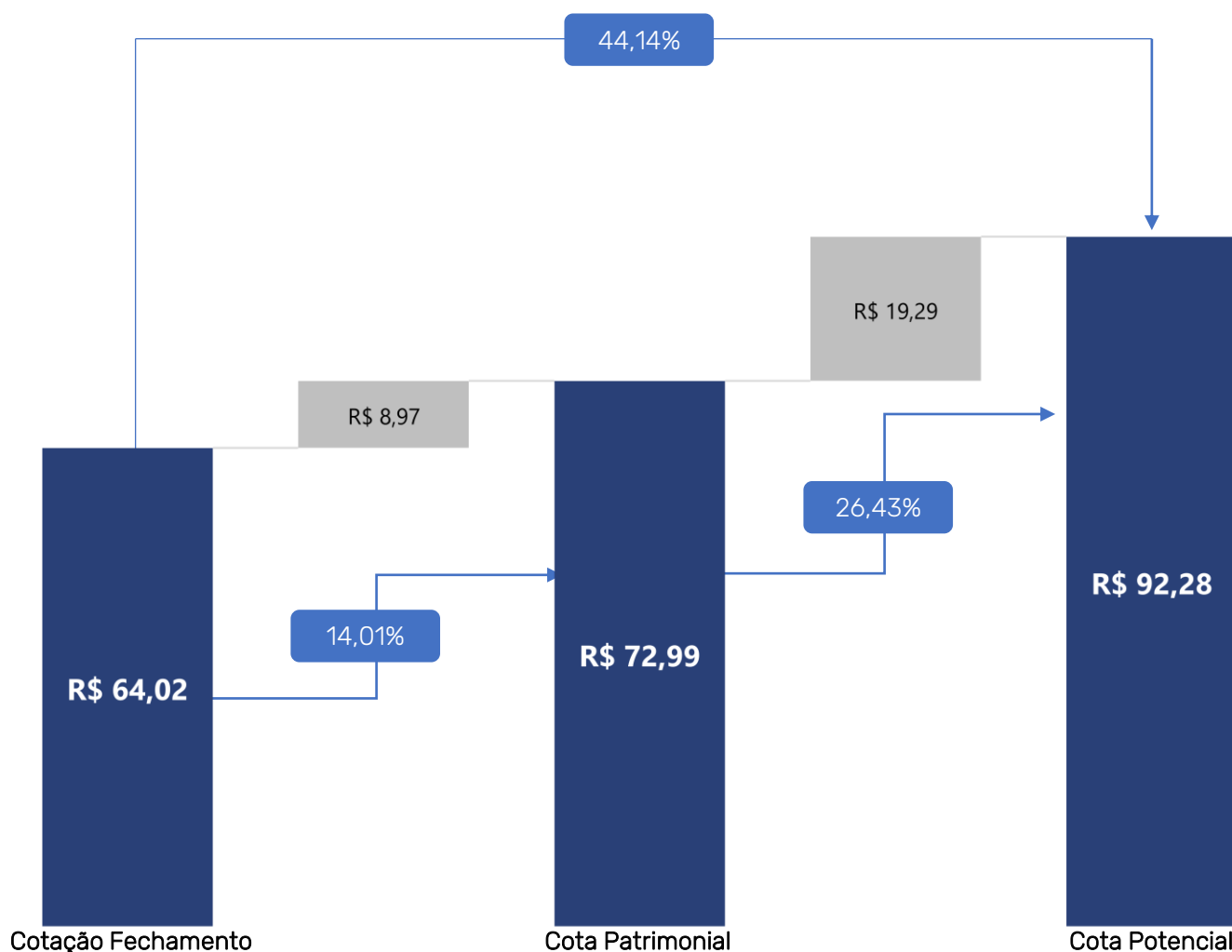
¹ Alguns dos números citados podem ser verificados na prévia de resultados do 4T23 da EVEN3.

Análise Cota Patrimonial

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

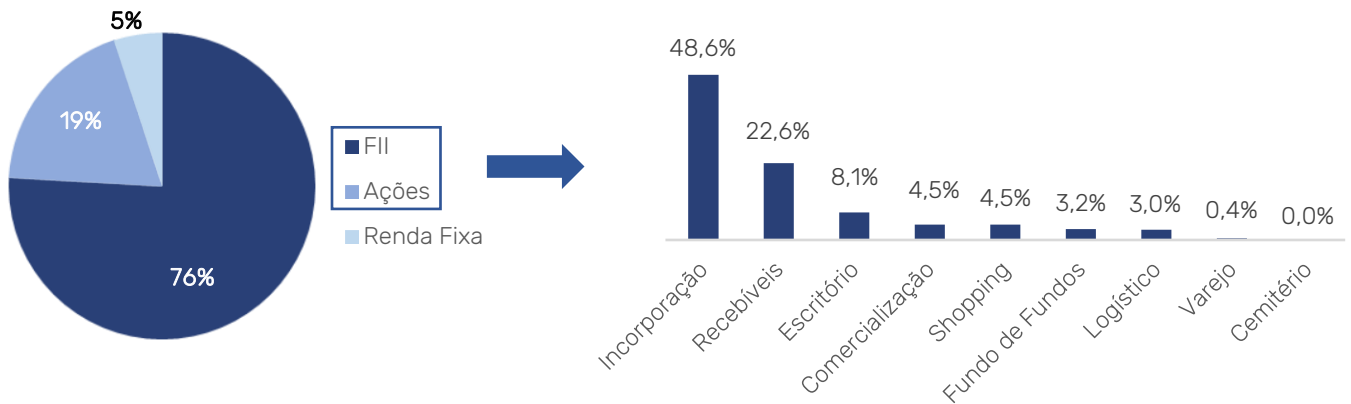
A cota de fechamento é o valor da cota no último dia útil do mês, negociada no mercado secundário, e a patrimonial é relativa ao valor da cota considerando o preço a mercado de todos os ativos do Fundo. Atualmente, é possível obter a cesta de ativos investidos pelo Fundo com um desconto de 12,29%.

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\$ 92,28**, o que representa um **potencial de valorização de 44,14%**, levando em conta o valor intrínseco dos ativos que compõem sua carteira.



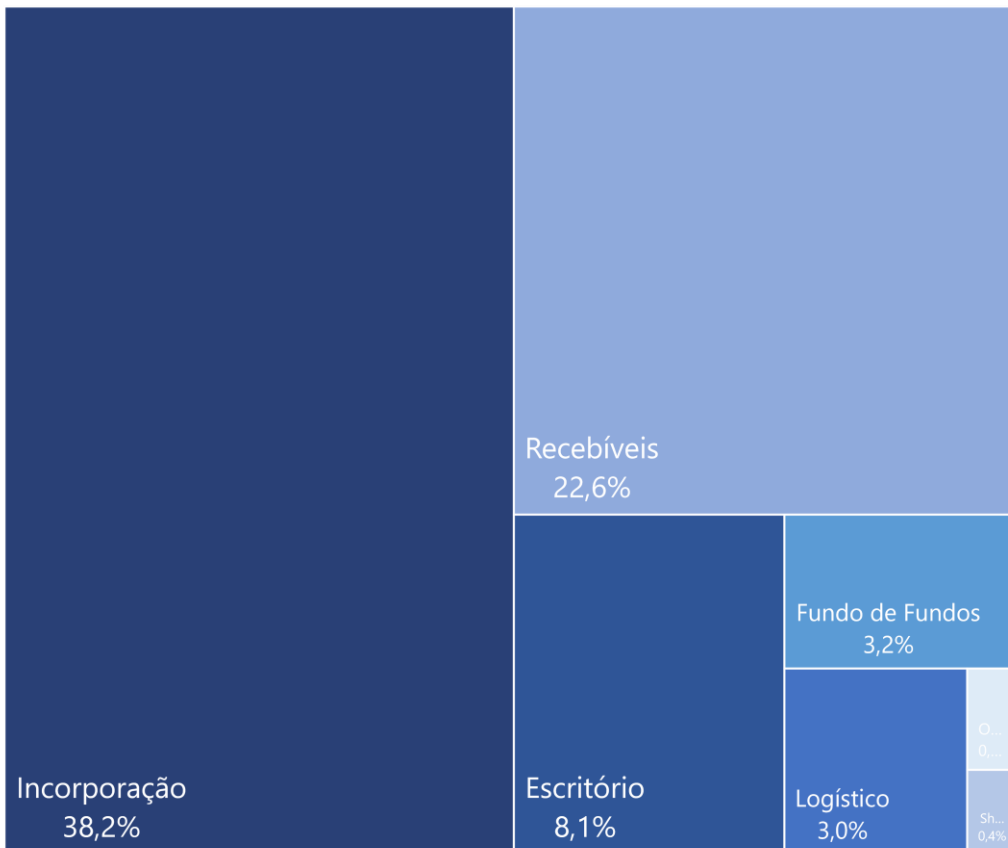
Fonte: Mérito Investimentos

Alocação por Tipo de Ativo e Segmento

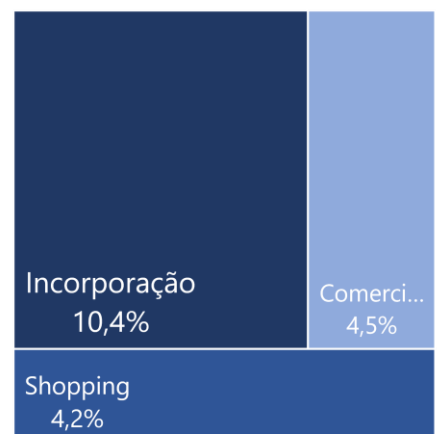


Composição da Carteira

FII (76%)



Ações (19%)



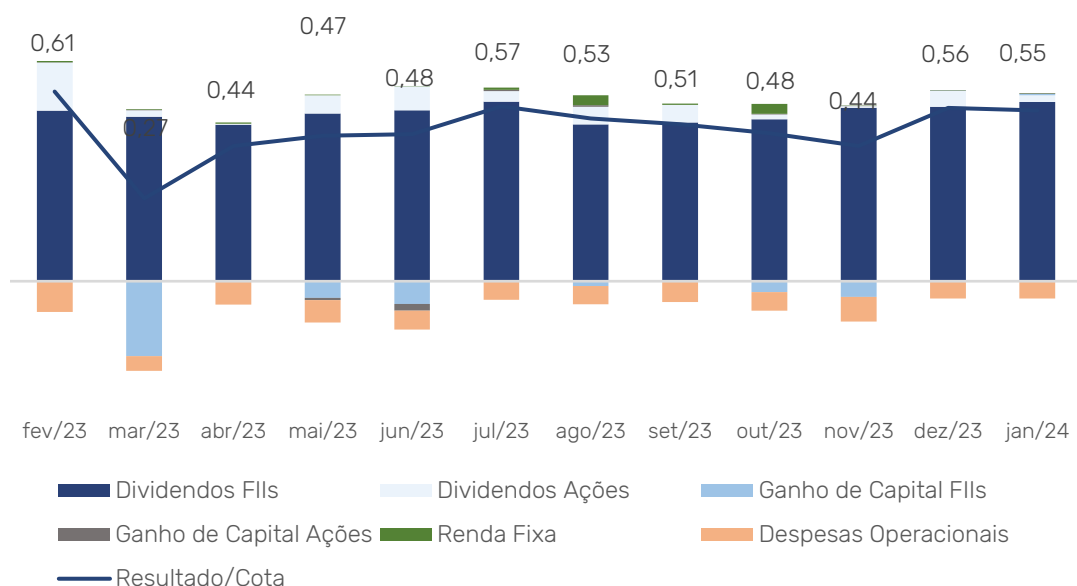
Composição do Resultado Caixa

Valores em Reais* (R\$)	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	6 meses	12 Meses	Início
Dividendos	218.373	222.758	210.564	221.092	240.483	234.812	1.348.082	2.586.895	7.291.707
Flls	196.303	200.356	204.230	219.039	220.000	226.203	1.266.132	2.386.483	6.215.871
Ações	22.070	22.402	6.334	2.053	20.483	8.609	81.951	200.412	1.075.836
Ganho de Capital	(4.065)	-	(13.086)	(19.310)	50	2.455	(33.956)	(164.293)	3.113.852
Flls	(6.056)	-	(13.638)	(19.491)	40	1.375	(37.771)	(159.877)	1.269.239
Ações	1.992	-	552	181	10	1.080	3.815	(4.415)	1.844.613
Renda Fixa	12.080	1.560	12.867	29	3	27	26.565	33.054	225.390
Total de Receitas	226.388	224.318	210.345	201.811	240.535	237.294	1.340.691	2.455.657	10.630.949
Total de Despesas	(22.781)	(26.046)	(23.446)	(31.204)	(21.739)	(21.778)	(146.994)	(288.489)	(1.598.904)
Taxa de Administração/Custódia	(4.479)	(5.197)	(4.439)	(4.480)	(4.298)	(4.250)	(27.143)	(45.960)	(160.662)
Taxa de Gestão	(17.861)	(20.726)	(17.701)	(17.867)	(17.141)	(17.382)	(108.678)	(200.826)	(629.238)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	(109)	(109)	(109)	(307.019)
Outras	(441)	(124)	(1.306)	(8.857)	(300)	(37)	(11.065)	(41.594)	(501.986)
Resultado Caixa	203.607	198.271	186.899	170.607	218.796	215.517	1.193.697	2.167.168	9.032.045
Rendimento Distribuído	200.365	194.593	190.701	171.241	214.052	221.835	1.192.787	2.166.925	9.030.023
Total de Cotas MFAI	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	389.185	-	-	-
Distribuído/Cota	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	3,07	5,91	49,86

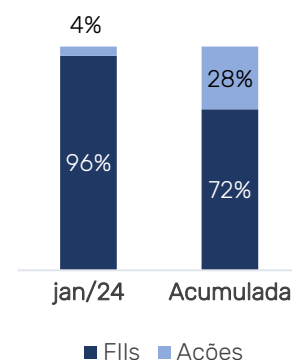
*Resultado não auditado.

Resultado Por Cota

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Resultado Caixa (R\$)	194.258	85.063	150.833	168.093	169.973	205.250	203.607	198.271	186.898	170.607	218.796	215.516
Resultado/Cota ¹	0,61	0,27	0,44	0,47	0,48	0,57	0,53	0,51	0,48	0,44	0,56	0,55

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

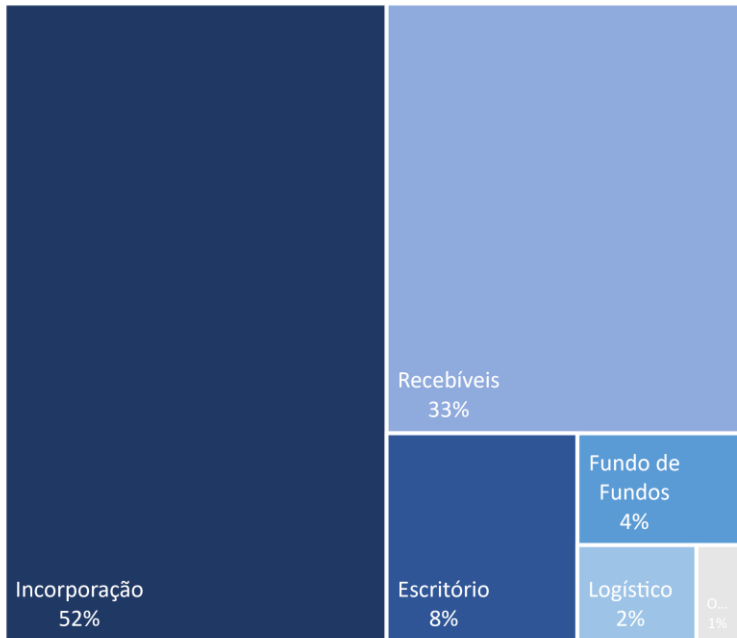
Receita Gerada



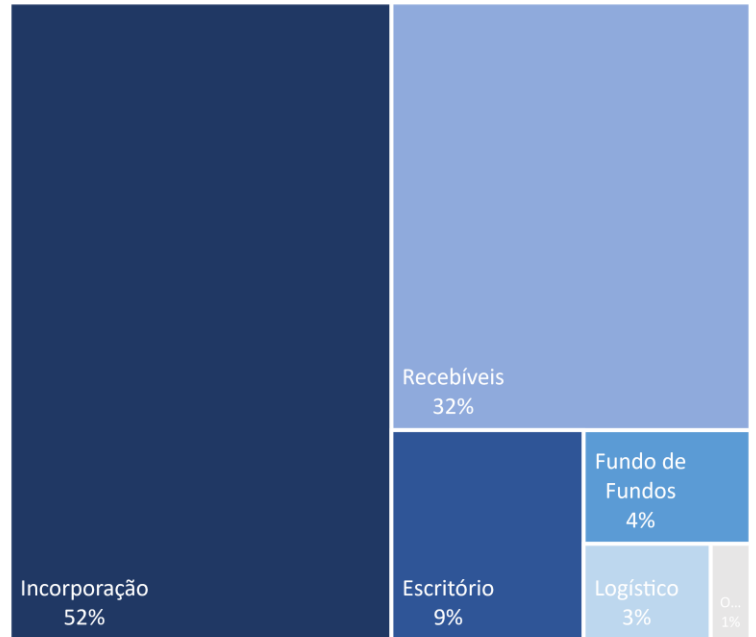
Composição da Receita

Receita FIIs

Janeiro/24



12 Meses

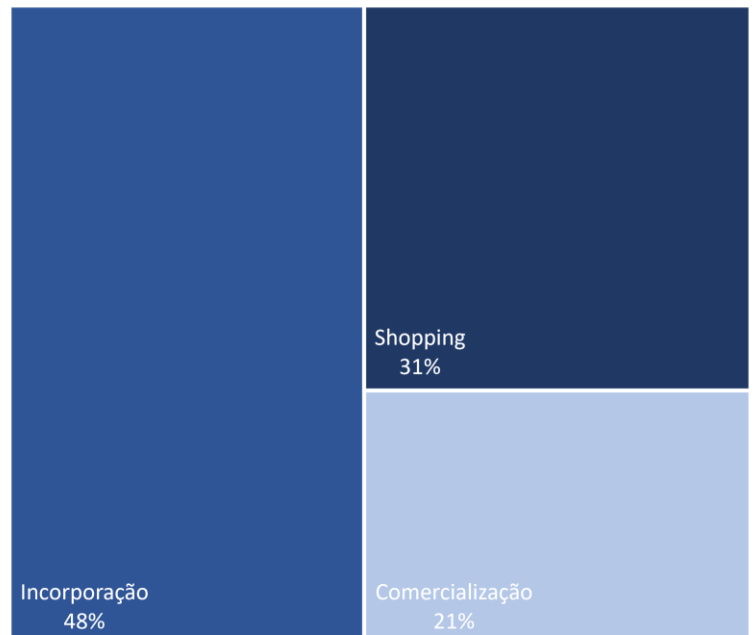


Receita Ações

Janeiro/24

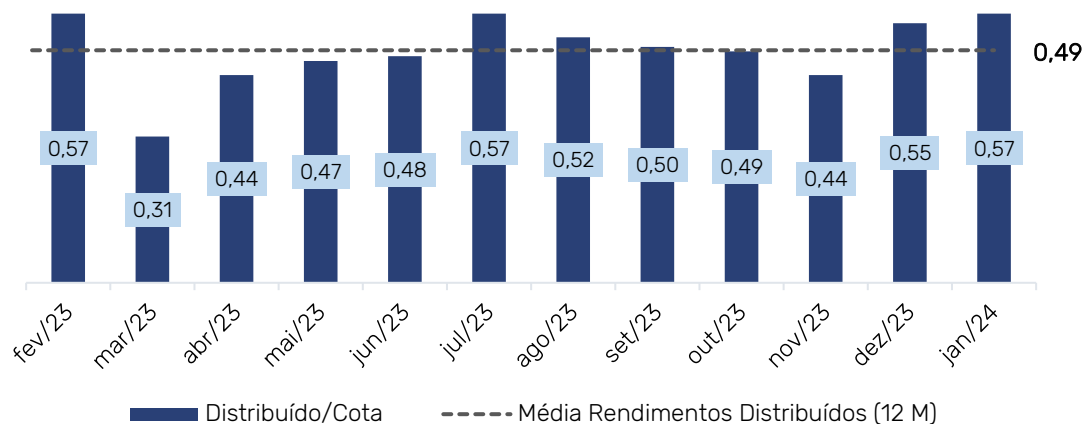


12 Meses



Distribuição de Rendimentos

Ao final de Janeiro, 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**:

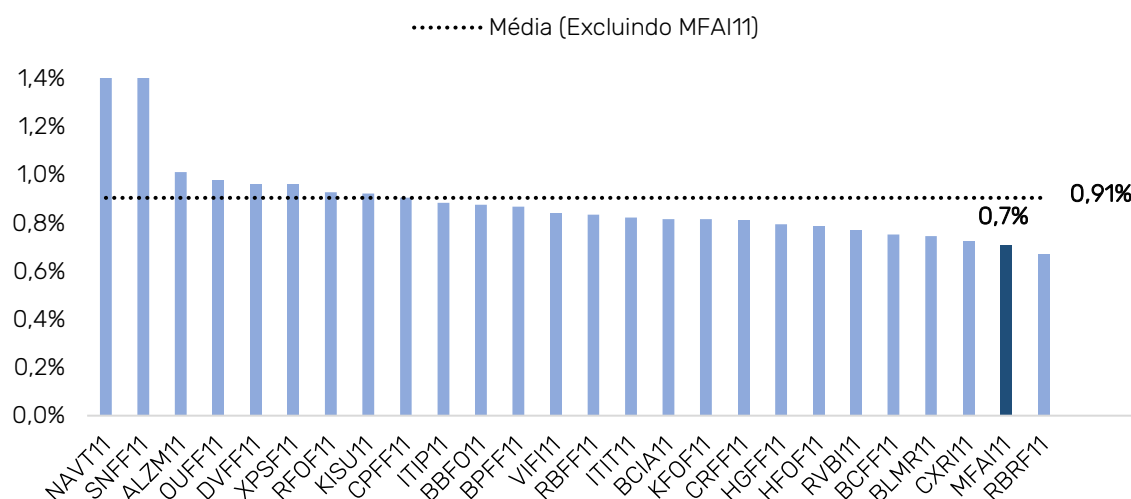


O rendimento por cota no mês de novembro foi de **R\$ 0,57** (79% do CDI líquido de IR) e o **dividend yield anualizado** sobre a cota de fechamento do mês (R\$ 64,02) foi de **9,23%**. A distribuição dos dividendos será no dia **16 de fevereiro** de 2024.

Dividend Yield FOFs

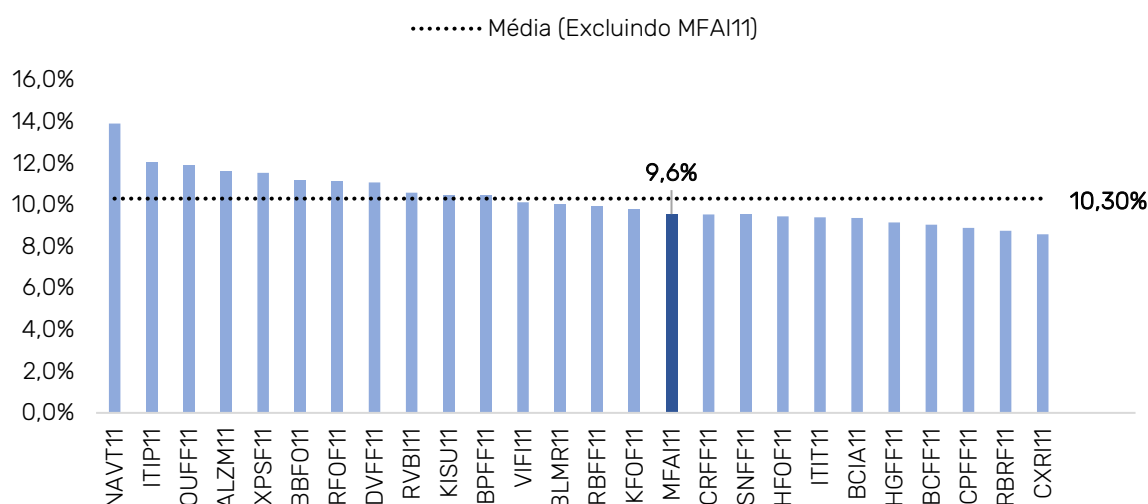
Os gráficos abaixo apresentam o DY mensal e o dos últimos 12 meses, com relação ao mês de dezembro de 2023, considerando o valor de fechamento da cota no último dia com direito ao dividendo.

DY Mensal - dez/23



Fonte: Mérito Investimentos

DY 12 Meses*



Fonte: Mérito Investimentos

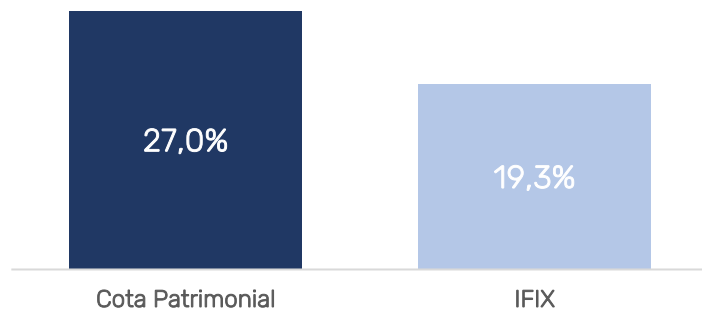
*Para os fundos com menos de 12 meses de distribuição de rendimentos foi realizada a média dos rendimentos a partir do segundo valor distribuído.

Retorno Total

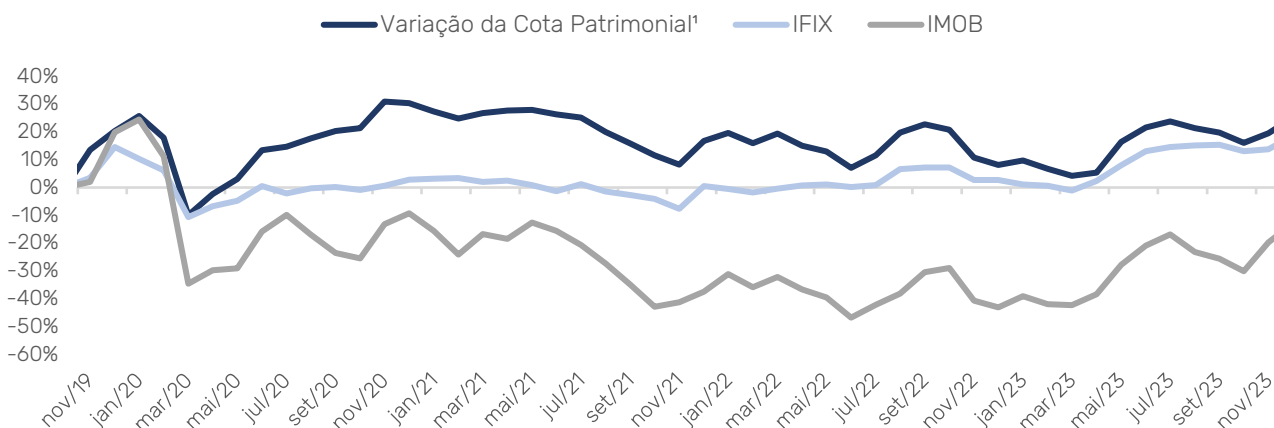
Em Janeiro, a cota patrimonial do Fundo sofreu uma variação positiva de 1,48%. A tabela abaixo mostra a evolução da cota patrimonial no encerramento de cada mês em comparação com o IFIX e com o IMOB:

Retorno Total	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	2024	12 m	Início
Cota Patrimonial	66,14	64,28	64,52	70,82	73,53	74,30	72,27	70,82	68,17	69,73	72,49	72,99	-	-	-
Dividendos Distribuídos	0,57	0,31	0,44	0,47	0,48	0,57	0,52	0,50	0,49	0,44	0,55	0,57	0,57	5,91	49,86
Retorno MFAI ¹	-2,74%	-2,35%	1,05%	10,50%	4,50%	1,82%	-2,02%	-1,32%	-3,05%	2,94%	4,74%	1,48%	1,48%	17,45%	26,96%
IFIX	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,67%	16,27%	19,40%
IMOB	-4,64%	-0,72%	6,84%	17,11%	9,62%	5,15%	-7,65%	-3,14%	-6,09%	14,85%	8,69%	-8,46%	-8,46%	61,69%	-8,05%

Desde o início do MFAI, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos apresentou um retorno de 27,0%, enquanto o retorno do IFIX foi de 19,3%. 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.



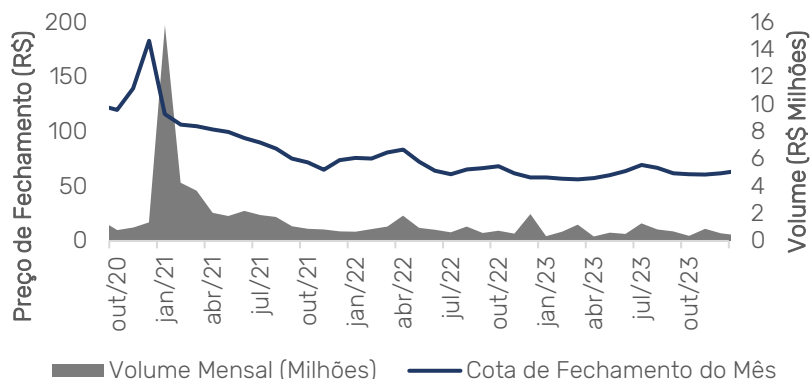
Retorno Acumulado



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

Negociação E Liquidez

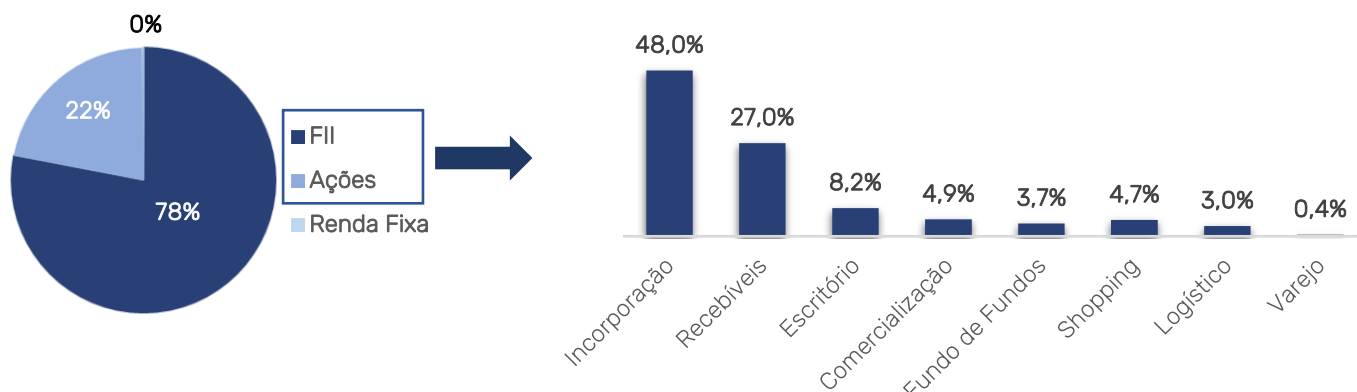
Negociação MFAI11	Jan/24
Volume Total (R\$)	430.440
Volume Médio Diário (R\$)	19.565
Participação em Pregões	100%



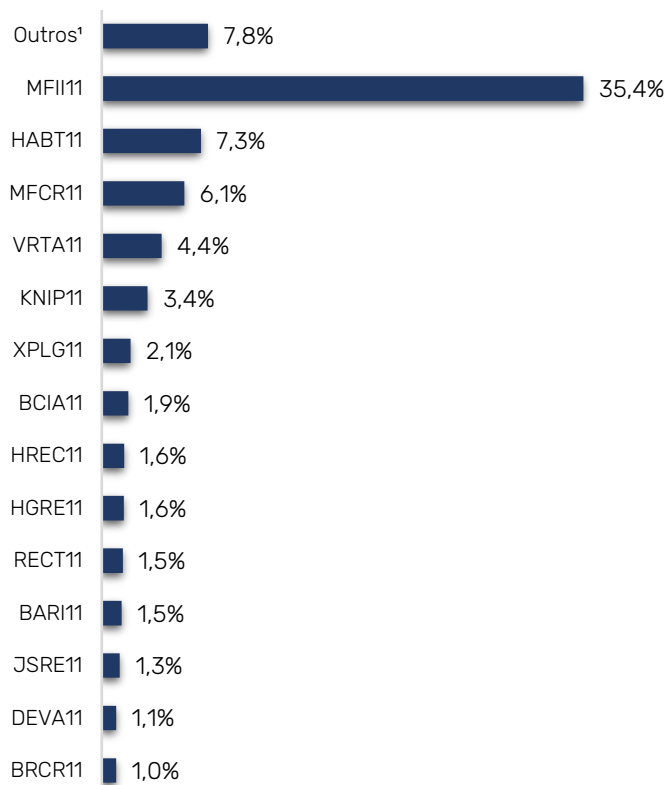
Anexo I

Carteira Trimestral

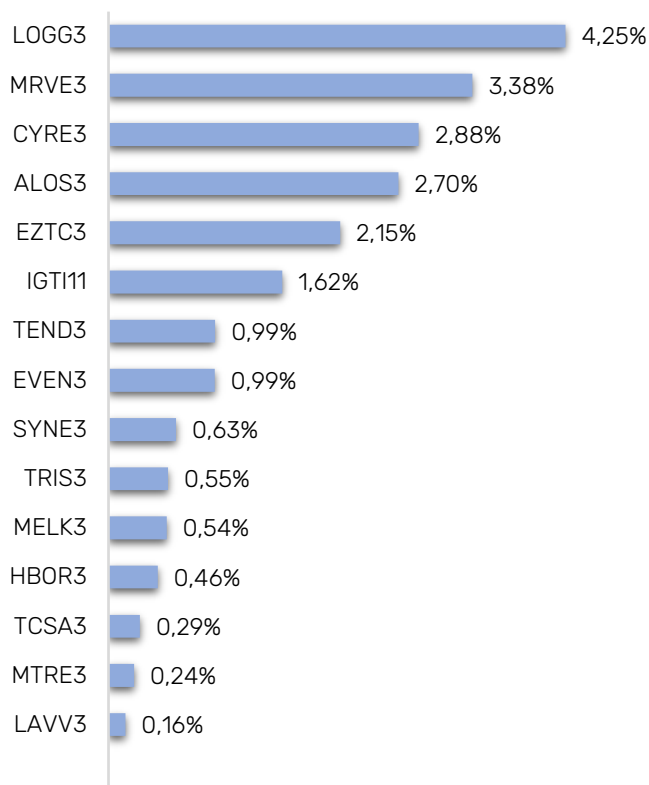
Os gráficos abaixo são relativos à composição da carteira do Fundo no fechamento do mês de Dez/23, conforme o último informe trimestral divulgado:



FIs






Ações



* 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\$)	495,81	28,41	2,83
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	112,00	72,99	27,98
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	105,40	64,02	28,99
P/PV	0,94	0,88	1,04
Ágio/Deságio	-6%	-12%	1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,20	0,57	0,29
Yield Anualizado (12 meses)	12,51%	9,23%	13,70%
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