



Mérito
Recebíveis
Imobiliários FII
MFCRI1

Relatório Mensal
Agosto 2022

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

O Fundo tem como objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")

Ticker na B3:

MFCR11

Início do Fundo:

Ago-2022

Vencimento do Fundo:

Prazo indeterminado

Cotas Emitidas:

100.231

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 10.016.748,68

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 99,94

Número de Cotistas:

91

Taxa de Administração:

1,2% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance:

20% sobre o que exceder o CDI

Gestor:

Mérito Investimentos

Administrador:

Mérito DTVM

Público Alvo:

Investidores em Geral

Tipo ANBIMA:

FII Híbrido Gestão Ativa

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 0,90

Número de Cotistas
91

Rentabilidade Mês
0,90%

Rentabilidade 2022
0,90%

Comentário do Gestor

É com satisfação que a Mérito Investimentos divulga seu primeiro relatório gerencial do Mérito Recebíveis Imobiliários – MFCR11, que já nasce com 91 cotistas e aproximadamente R\$ 10 milhões de patrimônio.

O MFCR11 tem como objetivo principal o investimento em CRIs com perfil *high yield*, remuneração acima da média e boa relação de risco-retorno. A alocação do fundo será em CRIs de segmentos diversificados, sempre com garantia real imobiliária. Outro diferencial do MFCR é a equipe de gestão, com extensa experiência no segmento de desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários.

Em Agosto-22, a rentabilidade do fundo foi de 0,90% e o fundo encerrou o mês com 50% do seu PL alocado em CRI com rentabilidade de 15,39% a.a. + IPCA. O fundo pretende adquirir mais CRIs até o final de Outubro com operações que estão em fase de estruturação e diligência. A carteira do fundo está saudável e adimplente com suas obrigações.

Movimentações

O Fundo encerrou o mês de Agosto com 50% do seu PL alocado em CRI.

Durante o mês de Agosto, foram alocados R\$ 5MM em CRI, no seguinte ativo:

(i) R\$ 5,0MM no CRI Oxe, com taxa de 15,39% a.a. + IPCA.

Eventos Subsequentes

Em relação às demais operações do pipeline, os CRIs estão nos seguintes status de estruturação:

Status	Setor	Volume (R\$)	Taxa (a.a.)	Prazo
Em liquidação	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 15,39%	36 meses
Fase de diligência	Incorporadora	12.500.000,00	IPCA + 13,50%	120 meses

Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Início
Total de Receitas	91.213	91.213
Receitas de CRI	0	0
Juros	0	0
Correção Monetária	0	0
Ganho de Capital	0	0
Renda Fixa	91.213	91.213
Total de Despesas	0	0
Taxa de Administração	0	0
Taxa de Gestão/Custódia	0	0
Taxa de Performance	0	0
Outras	0	0
Resultado Caixa	91.213	91.213
Rendimento Distribuído	90.208	90.208
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231
Distribuído/Cota	0,90	0,90

*Resultado não auditado.

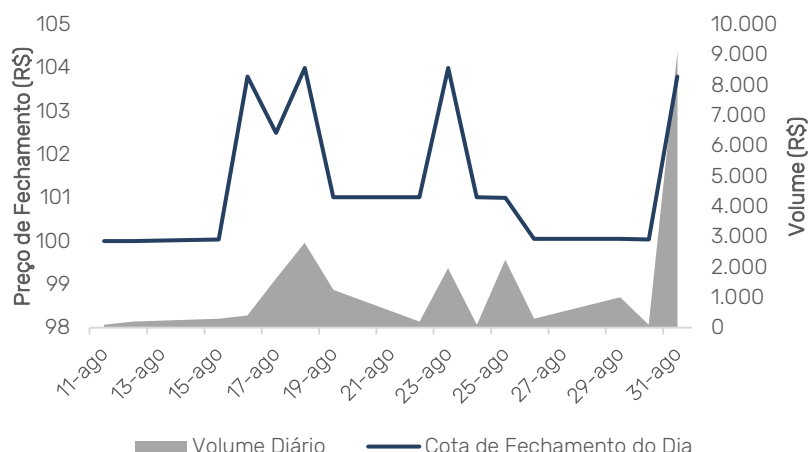
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

Dividendos

Mês Referência	Dividendo (R\$)	Cotação Base	DY Mensal
Ago/22	0,90	103,80	0,87%

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	-	-	-	-	0,90
Rentabilidade	0,90%	-	-	-	-	0,90%
% CDI Líquido de IR	91%	-	-	-	-	91%

Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Ago/22
Volume Total (R\$)	21.708
Volume Médio Diário (R\$)	1.447

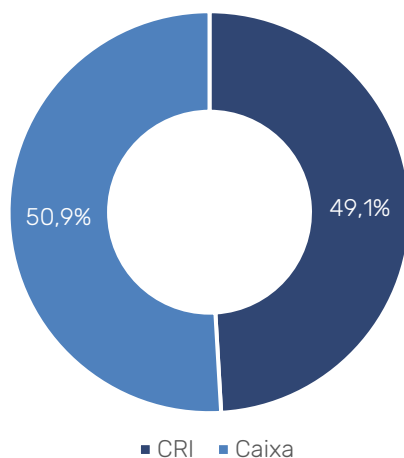
Carteira de Ativos

Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration (anos) ¹	Razão Garantia	LTV	%Obras ²	%Vendas	Valor MTM ³	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	1,6	164%	61%	31%	65%	5,0	49%
Caixa											51%

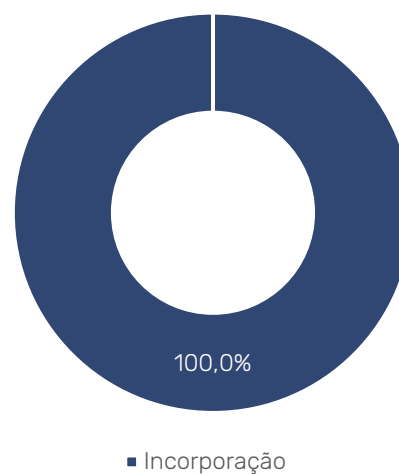
¹Expectativa da duration considerando o cashsweep, de acordo com premissas da gestora.

²Base: Julho. ³Valores em R\$ Milhões.

Alocação por Ativo



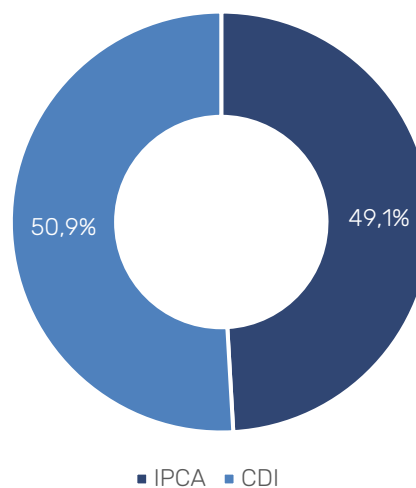
Segmento CRI



Taxa Média dos CRIs

Indicador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	15,39%	49%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

Alocação por indexador



Detalhamento dos Ativos



CRI Oxe		
Emissão/Série	8ª/Única	<p>Operação lastreada nos recebíveis do Mussumés Prime e Vibe Light Freguesia do Ó. Ambos estão localizados em São Paulo/SP.</p> <p>Garantias da Operação: AF do imóvel e participações, Fundo de liquidez, Fundo de Obras, Cessão Fiduciária dos Recebíveis Vendidos e Estoque, Coobrigação da Devedora, Fiança dos Sócios.</p> <p>Razão Mínima de Garantia: 130%</p>
Devedor	Oxe Engenharia	
Localização	São Paulo – SP	
Securitizadora	Canal	
Vol. Investido	R\$ 5MM	
Taxa Emissão	IPCA+15,39% a.a.	
Vencimento	Ago/2026	
Código IF	22H1333201	

Glossário

AF: Alienação Fiduciária. Transferência da propriedade do imóvel, que pode ser executada em caso de inadimplência por parte do devedor.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CF: Cessão Fiduciária. Transferência do direito de receber as parcelas remanescentes de um fluxo (financiamento/aluguel).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Títulos de créditos emitidos por securitizadoras cujo lastro é composto por recebíveis imobiliários.

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.

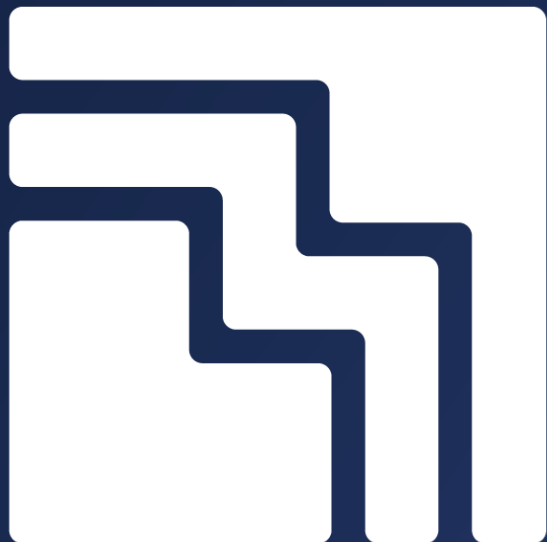
Duration: Prazo médio de recebimento de um investimento.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.



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
Recebíveis
Imobiliários FII -
MFCRI1

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com