



Mérito  
Recebíveis  
Imobiliários FII  
MFCRI1

**Relatório Mensal**  
Dezembro 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:

100.492

### Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 10.254.462,15

### Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 102,04

### Número de Cotistas:

97

### 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\$ 0,96

Número de Cotistas  
97

Rentabilidade Mês  
0,96%

Rentabilidade 2022  
4,56%

## Comentário do Gestor

Em Dezembro, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 0,96** por cota, equivalente a **101% do CDI líquido de IR**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,93%**, considerando valor da cota no encerramento do mês (R\$ 103,5).

O Fundo encerrou o mês com 98% do total dos ativos alocados em CRIs, com uma **taxa média de IPCA + 14,9%** e duration de 2,1 anos. Vale ressaltar que a **inflação repassada pela carteira** do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de dezembro foi impactado pelo IPCA dos meses de outubro (0,59%) e de novembro (0,41%).

Em relação à carteira do fundo, ela permanece **saudável e adimplente com todas as suas obrigações**. Mais informações dos ativos estão destacados na seção [Detalhamento dos Ativos](#).

## Movimentações

---

O Fundo encerrou o mês com 98% do PL alocado em CRI.

Durante o mês de dezembro, o fundo não realizou novas alocações.

## Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
<b>Total de Receitas</b>	<b>91.213</b>	<b>90.213</b>	<b>98.429</b>	<b>108.013</b>	<b>107.612</b>	<b>495.480</b>
Receitas de CRI	0	49.669	59.447	92.078	107.335	308.528
Juros	0	49.952	60.002	93.208	107.833	310.994
Correção Monetária	0	(283)	(555)	(1.130)	(498)	(2.466)
Ganho de Capital	0	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>91.213</b>	<b>40.545</b>	<b>38.982</b>	<b>15.935</b>	<b>277</b>	<b>186.952</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>0</b>	<b>(10.022)</b>	<b>(10.223)</b>	<b>(9.567)</b>	<b>(15.135)</b>	<b>(44.947)</b>
Taxa de Administração	0	(268)	(267)	(165)	(160)	(-860)
Taxa de Gestão/Custódia	0	(9.753)	(9.750)	(9.402)	(9.358)	(38.263)
Taxa de Performance	0	-	-	-	-	-
Outras	0	-	(206)	-	(5.617)	(5.823)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>91.213</b>	<b>80.192</b>	<b>88.205</b>	<b>98.446</b>	<b>92.477</b>	<b>450.533</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>90.208</b>	<b>80.185</b>	<b>82.189</b>	<b>100.231</b>	<b>96.232</b>	<b>449.045</b>
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231	100.231	100.492	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>0,80</b>	<b>0,82</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>	<b>4,48</b>

\*Resultado não auditado.

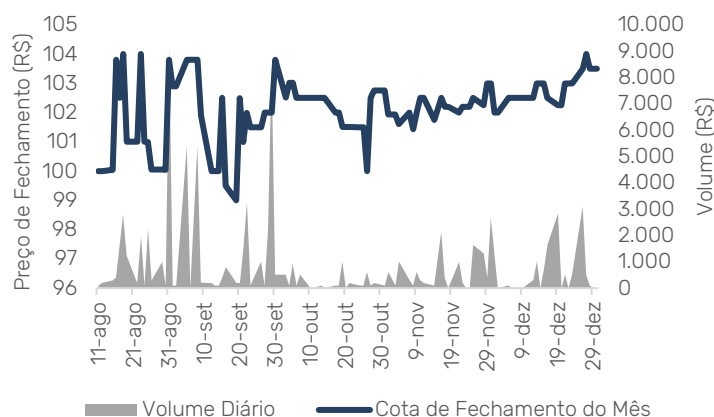
\*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

## Dividendos

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	4,48
Rentabilidade	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	4,56%
% CDI líquido de IR	91%	88%	95%	115%	101%	98%

Mês	Rendimento	Fechamento	DY Mês
Ago/22	0,90	103,80	0,87%
Set/22	0,80	103,80	0,77%
Out/22	0,82	102,75	0,80%
Nov/22	1,00	103,00	0,97%
Dez/22	0,96	103,50	0,93%

## Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Dez/22
Volume Total (R\$)	12.720
Volume Médio Diário (R\$)	578

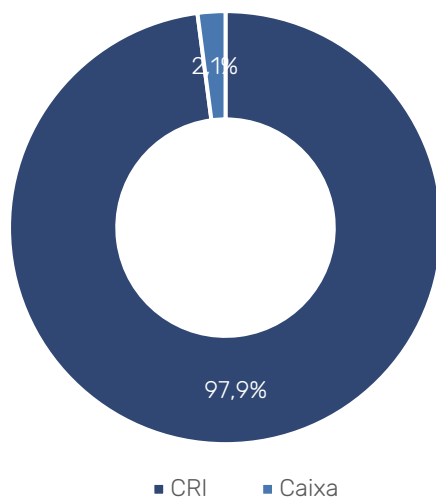
## Carteira de Ativos

Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration (anos) <sup>1</sup>	Razão Garantia	LTV	%Obras <sup>2</sup>	%Vendas	Valor MTM <sup>3</sup>	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	1,6	163%	61%	45%	68%	7,6	73,5%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,6	137%	73%	22%	66%	2,5	24,4%
<b>Caixa</b>											<b>2,1%</b>

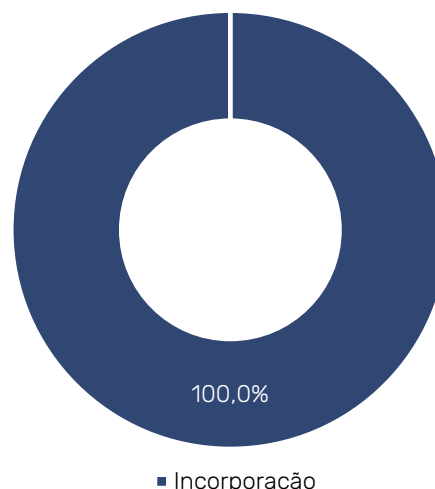
<sup>1</sup>Expectativa da duration considerando o cash sweep, de acordo com premissas da gestora.

<sup>2</sup>Base: Outubro. <sup>3</sup>Valores em R\$ Milhões.

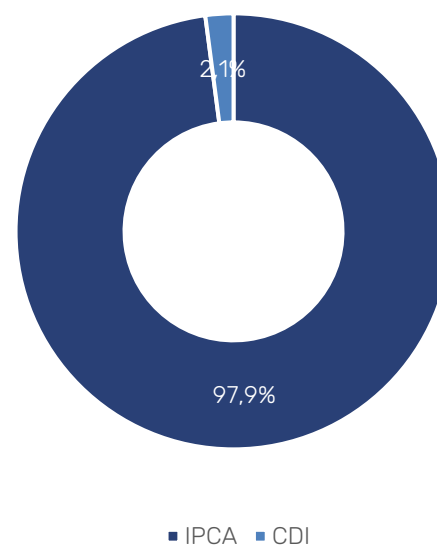
Alocação por Ativo



Segmento CRI





Alocação Ativo por Indexador



## Taxa Média dos CRIs

Indicador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,91%	98%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

## Detalhamento dos Ativos

	<b>CRI Oxe</b>		
	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><b>Garantias da Operação:</b> 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\$ 7,5MM	
	Taxa Emissão	IPCA+15,39% a.a.	
	Vencimento	Ago/2026	
Código IF	22H1333201		
	<b>CRI Míriade</b>		
	Emissão/Série	20ª/Única	<p>Operação lastreada nos recebíveis do empreendimento residencial Villa Bellagio localizado em Ubatuba/SP.</p> <p><b>Garantias da Operação:</b> AF do imóvel e participações, Fundo de liquidez, Fundo de Obras, Fundo de Juros, Cessão Fiduciária dos Recebíveis Vendidos e Estoque, Coobrigação da Devedora, Fiança dos Sócios.</p> <p>Razão Mínima de Garantia: 130%</p>
	Devedor	Míriade Litoral	
	Localização	Ubatuba – SP	
	Securitizadora	Canal	
	Vol. Investido	R\$ 2,5MM	
	Taxa Emissão	IPCA+13,5% a.a.	
	Vencimento	Mar/2031	
Código IF	22K1448235		

## Glossário

**AF:** Alienação Fiduciária. AF de Imóveis ou Participações é a transferência da propriedade do bem, que pode ser executada em caso de inadimplência por parte do devedor.

**Cash Sweep:** Procedimento de amortização acelerada da dívida com recursos excedentes arrecadados.

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário.

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

**Código IF:** Código de Instrumento Financeiro.

**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.

**High Yield:** Títulos com remuneração acima da média.

**IFIX:** Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços – Mercado.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

**LTV – Loan To Value:** Representa a razão entre a dívida e o valor do bem.

**Pipeline:** Potenciais ativos a serem investidos.

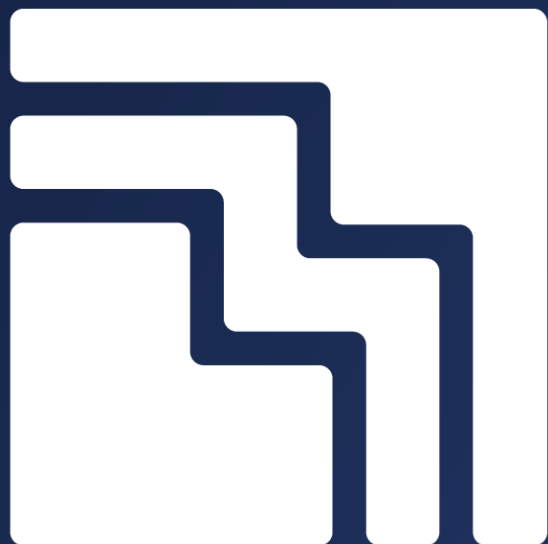
**PL:** Patrimônio Líquido.

**SPE:** Sociedade de Propósito Específico.

**Valor MTM:** Marcação a Mercado.



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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)