



Mérito
Recebíveis
Imobiliários FII
MFCRI1

Relatório Mensal
Janeiro 2023

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:

101.230

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 10.184.333,79

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,61

Número de Cotistas:

96

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\$ 1,10

Número de Cotistas
96

Rentabilidade Mês
1,10%

Rentabilidade 2023
1,10%

Comentário do Gestor

Em Janeiro, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 1,10** por cota, equivalente a **121%** do CDI líquido de IR, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,06%**, considerando valor da cota no encerramento do mês (R\$ 104,0).

O Fundo encerrou o mês com 97% 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 janeiro foi impactado pelo IPCA dos meses de novembro (0,41%) e de dezembro (0,62%).

Durante o mês, o fundo não realizou novas alocações. 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](#).

Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Início
Total de Receitas	91.213	90.213	98.429	108.013	107.612	121.832	617.312
Receitas de CRI	0	49.669	59.447	92.078	107.335	120.632	429.160
Juros	0	49.952	60.002	93.208	107.833	120.618	431.612
Correção Monetária	0	(283)	(555)	(1.130)	(498)	14	(2.453)
Ganho de Capital	0	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	91.213	40.545	38.982	15.935	277	1.201	188.152
Total de Despesas	0	(10.022)	(10.223)	(9.567)	(15.135)	(10.412)	(55.359)
Taxa de Administração/Custodia	0	(2.268)	(2.267)	(2.165)	(2.160)	(1.932)	(10.793)
Taxa de Gestão	0	(7.753)	(7.750)	(7.402)	(7.358)	(8.479)	(38.743)
Taxa de Performance	0	-	-	-	-	-	-
Outras	0	-	(206)	-	(5.617)	-	(5.823)
Resultado Caixa	91.213	80.192	88.205	98.446	92.477	111.420	561.954
Rendimento Distribuído	90.208	80.185	82.189	100.231	96.232	110.680	559.726
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231	100.231	100.492	100.492	-
Distribuído/Cota	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	5,58

*Resultado não auditado.

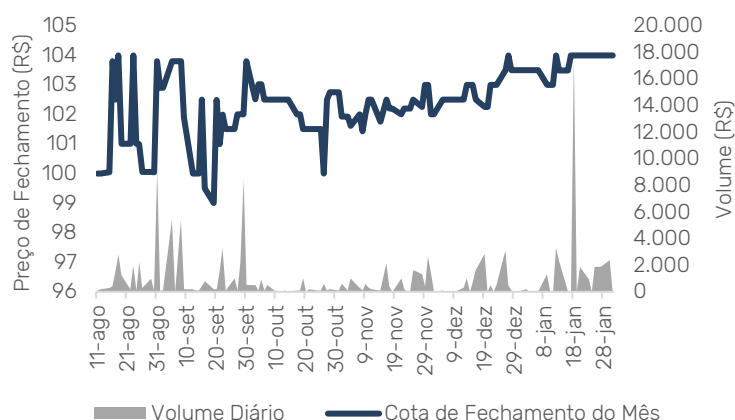
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

Dividendos

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	5,58
Rentabilidade	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	1,10	5,71%
% CDI líquido de IR	91%	88%	95%	115%	101%	121%	101%

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%
Jan/23	1,10	104,00	1,06%

Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Jan/23
Volume Total (R\$)	35.735
Volume Médio Diário (R\$)	1.624

Carteira de Ativos

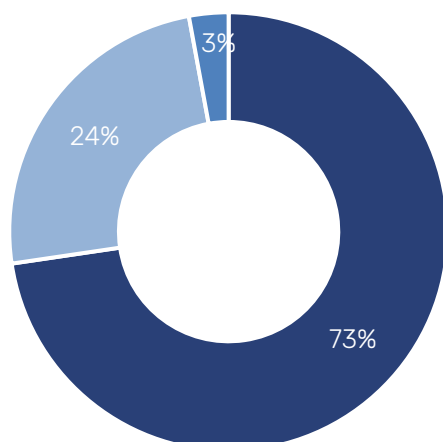
Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration (anos) ¹	Razão Garantia	LTV	%Obras ²	%Vendas	Valor MTM ³	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	1,6	155%	65%	56%	69%	7,5	72,7%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,6	136%	74%	24%	67%	2,5	24,4%

Caixa **2,9%**

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

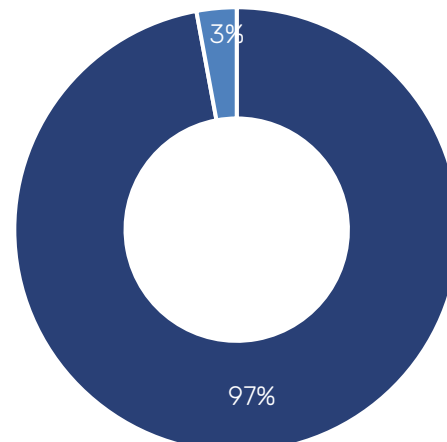
²Base: Janeiro. ³Valores em R\$ Milhões.

Alocação por Ativo



■ CRI Oxe ■ CRI Miríade ■ Caixa

Alocação Ativo por Indexador



■ IPCA ■ CDI

Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,9%	97,1%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

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	
Securizadora	Canal	
Vol. Investido	R\$ 7,5MM	
Taxa Emissão	IPCA+15,39% a.a.	
Vencimento	Ago/2026	
Código IF	22H1333201	



CRI Míriade

Emissão/Série	20ª/Única	<p>Operação lastreada nos recebíveis do empreendimento residencial Villa Bellagio localizado em Ubatuba/SP.</p> <p>Garantias da Operação: 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	
Securizadora	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