

Mérito  
Recebíveis  
Imobiliários FII  
MFCRI1

**Relatório Mensal**  
Fevereiro 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\$ 10.323.267,84

### Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 101,98

### Número de Cotistas:

99

### 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\$ 0,97

Número de Cotistas  
99

Rentabilidade Mês  
0,97%

Rentabilidade 2023  
2,08%

## Comentário do Gestor

Em Fevereiro, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 0,97** por cota, equivalente a **124% 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\$ 103,9).

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 1,9 ano. Vale ressaltar que a **inflação repassada pela carteira** do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de fevereiro foi impactado pelo IPCA dos meses de dezembro (0,62%) e de janeiro (0,53%).

O destaque do mês foi o CRI Miríade, que teve 5 novas vendas, aumentando seu percentual de vendas para 77%. Durante o mês, o fundo não realizou novas alocações nem movimentações. **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\$)	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	6 Meses	12 Meses
<b>Total de Receitas</b>	<b>90.213</b>	<b>98.429</b>	<b>108.013</b>	<b>107.612</b>	<b>121.832</b>	<b>123.673</b>	<b>649.772</b>	<b>740.985</b>
Receitas de CRI	49.669	59.447	92.078	107.335	120.632	121.380	550.539	550.539
Juros	49.952	60.002	93.208	107.833	120.618	120.618	552.230	552.230
Correção Monetária	(283)	(555)	(1.130)	(498)	14	762	(1.691)	(1.691)
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	<b>40.545</b>	<b>38.982</b>	<b>15.935</b>	<b>277</b>	<b>1.201</b>	<b>2.293</b>	<b>99.233</b>	<b>190.446</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(10.022)</b>	<b>(10.223)</b>	<b>(9.567)</b>	<b>(15.135)</b>	<b>(10.412)</b>	<b>(27.348)</b>	<b>(82.707)</b>	<b>(82.707)</b>
Taxa de Administração/Custodia	(2.268)	(2.267)	(2.165)	(2.160)	(1.932)	(1.961)	(12.754)	(12.754)
Taxa de Gestão	(7.753)	(7.750)	(7.402)	(7.358)	(8.479)	(8.606)	(47.348)	(47.348)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	(206)	-	(5.617)	-	(16.781)	(22.604)	(22.604)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>80.192</b>	<b>88.205</b>	<b>98.446</b>	<b>92.477</b>	<b>111.420</b>	<b>96.325</b>	<b>567.065</b>	<b>658.278</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>80.185</b>	<b>82.189</b>	<b>100.231</b>	<b>96.232</b>	<b>110.680</b>	<b>98.193</b>	<b>567.711</b>	<b>657.919</b>
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231	100.492	101.230	101.230	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>0,80</b>	<b>0,82</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>	<b>1,10</b>	<b>0,97</b>	<b>5,65</b>	<b>6,55</b>

\*Resultado não auditado.

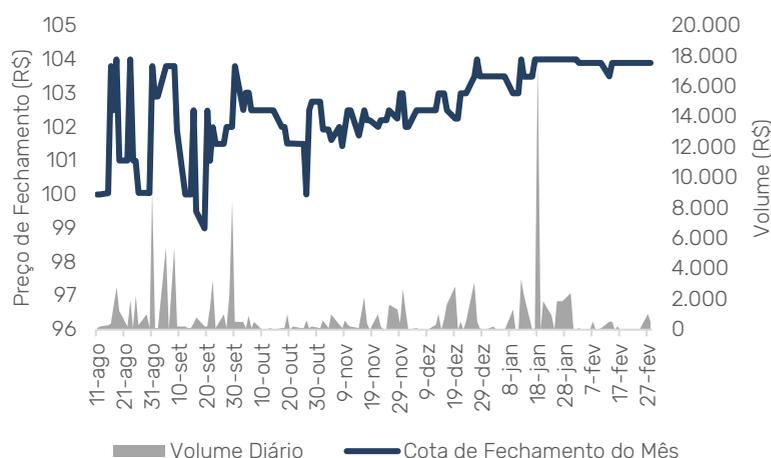
\*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

## Dividendos

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Início
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97	6,55
<b>Rentabilidade</b>	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	1,10%	0,97%	6,74%
<b>% CDI Líquido de IR</b>	91%	88%	95%	115%	101%	121%	124%	104%

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97
<b>Cotação Base</b>	103,80	103,80	102,75	103,00	103,50	104,00	103,90
<b>DY Mensal</b>	0,87%	0,77%	0,80%	0,97%	0,93%	1,06%	0,93%

## Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Fev/23
Volume Total (R\$)	3.529
Volume Médio Diário (R\$)	196,06

## Carteira de Ativos

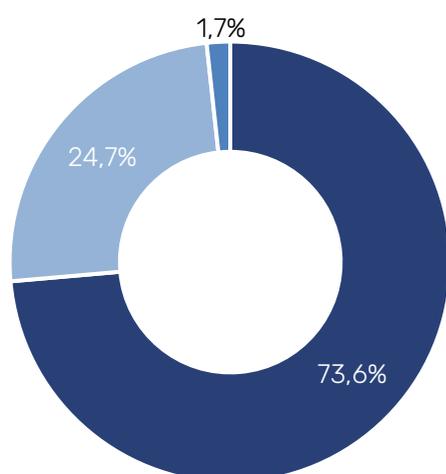
Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration (anos) <sup>1</sup>	Razão Garantia	LTV	%Obras	%Vendas	Valor MTM <sup>2</sup>	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	1,3	154%	65%	56%	69%	7,6	73,6%
Mirfade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,6	148%	68%	26%	77%	2,5	24,7%

**Caixa** **1,7%**

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

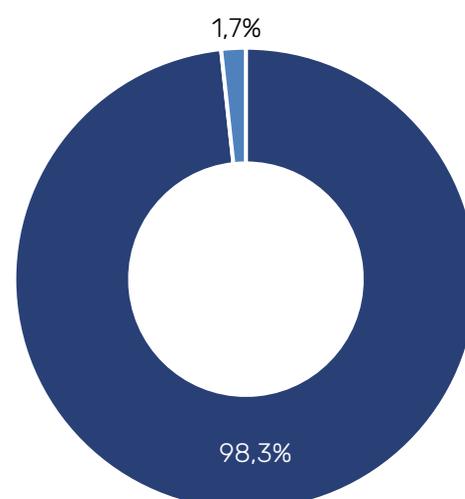
<sup>2</sup>Valores em R\$ Milhões.

Alocação por Ativo



■ CRI Oxe ■ CRI Mirfade ■ Caixa

Alocação Ativo por Indexador



■ IPCA ■ CDI

Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,9%	98,3%
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><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	
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><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	
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.

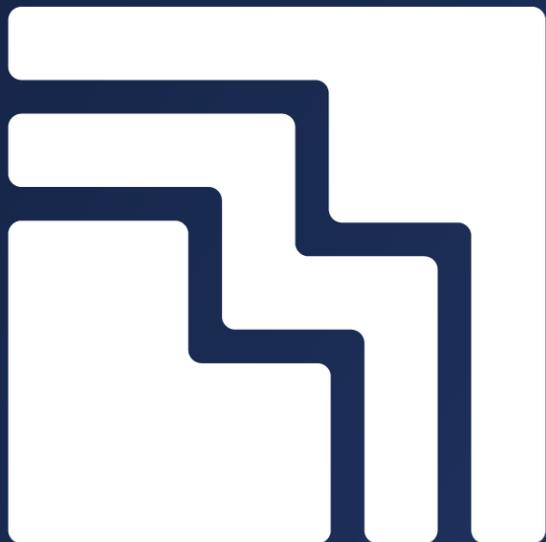
**PL:** Patrimônio Líquido.

**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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)