



MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – MFCR11

Maio 2023



Destaques

- ✓ Vendas de 3 unidades no CRI Miríade, projeto Villa Bellagio, atingido 87% de vendas neste empreendimento ([página 4](#)).
- ✓ Rendimento/Cota de mai/23 no valor de R\$ 1,30 ([página 2](#)).
- ✓ Obras do projeto Mussumés no CRI Oxe atingem 98% de avanço.

Comentário do Gestor

Em maio, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 1,30** por cota, equivalente a **136% do CDI líquido de IR**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,25%**, considerando o valor da cota no encerramento do mês (R\$ 103,90).

O Fundo encerrou o mês com 98,77% do total dos ativos alocados em CRIs, com uma **taxa média de IPCA + 14,90%** e duration remanescente de 1,3 anos. Vale ressaltar que a **inflação repassada pela carteira** do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de maio foi impactado pelo IPCA dos meses de março (0,71%) e de abril (0,61%).

Também vale ressaltar que a política de distribuição de resultados do fundo é calculada em **regime de caixa**, desta forma, a maior parte da inflação dos CRIs é acruada (provisionada) no saldo devedor das operações, mas não é distribuída até ser recebida no caixa do fundo. O efeito desta política é uma maior **previsibilidade na distribuição dos dividendos**, pois o fundo distribui praticamente o yield das operações, e a inflação acruada aumenta o PL do fundo até sua devida distribuição.

Destaque em maio para o CRI Miríade, o projeto Villa Bellagio vendeu 3 novas unidades acumulando 87% de vendas. Destaque também para o projeto Mussumés no CRI Oxe, que atingiu 98% de avanço. Por fim, o Fundo possui um resultado de caixa ainda não distribuído de R\$ 21 mil, o que corresponde a aproximadamente R\$ 0,21 por cota.

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](#).

Principais Destaques

Rendimento/Cota
R\$ 1,30

Número de Cotistas
98

Rentabilidade Mês
1,30%

Rentabilidade 2023
5,92%

Patrimônio Líquido (PL)
R\$ 10.601.214,44

Valor Patrimonial por Cota
R\$ 104,72

Cotas Emitidas
101.230

Características Gerais

Objetivo do Fundo:

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

Ticker na B3:
MFCR11

Classificação:
Desenvolvimento

Tipo ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa

Início do Fundo:
Ago-2022

Vencimento do Fundo:
Prazo indeterminado

Gestor:
Mérito Investimentos

Taxa de Administração:
1,2% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Administrador:
Mérito DTVM

Público Alvo:
Investidores em Geral

Composição do Resultado

Regime de Caixa

Valores em Reais* (R\$)	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	6 meses	12 Meses
Total de Receitas	107.612	121.832	123.673	136.978	180.873	121.324	792.292	1.180.160
Receitas de CRI	107.335	120.632	121.380	136.529	179.646	120.713	786.235	987.428
Juros	107.833	120.618	120.618	86.882	121.052	116.884	673.887	877.049
Correção Monetária	(498)	14	762	1.064	2.437	3.201	6.979	5.011
Ganho de Capital	-	-	-	48.584	56.157	628	105.368	105.368
Renda Fixa	277	1.201	2.293	448	1.227	611	6.057	192.732
Total de Despesas	(15.135)	(10.412)	(27.481)	(8.745)	(16.566)	(15.912)	(94.252)	(124.063)
Taxa de Administração/Custodia	(2.160)	(1.932)	(1.961)	(1.629)	(2.115)	(1.676)	(11.473)	(18.173)
Taxa de Gestão	(7.358)	(8.479)	(8.606)	(7.147)	(9.279)	(7.352)	(48.221)	(71.126)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	(5.617)	-	(16.915)	31	(5.173)	(6.884)	(34.558)	(34.764)
Resultado Caixa	92.477	111.420	96.191	128.233	164.307	105.412	698.040	1.056.096
Rendimento Distribuído	96.232	110.680	98.193	113.378	131.599	131.599	681.681	1.034.494
Total de Cotas MFCR	100.492	101.230	101.230	101.230	101.230	101.230	-	-
Distribuído/Cota	0,96	1,10	0,97	1,12	1,30	1,30	6,75	10,27

*Resultado não auditado.

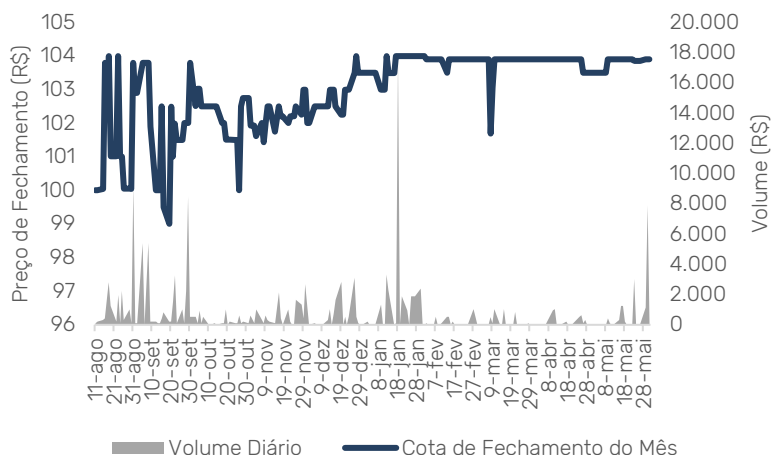
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

Dividendos

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97	1,12	1,30	1,30	10,27
Rentabilidade	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	1,10%	0,97%	1,12%	1,30%	1,30%	10,76%
% CDI líquido de IR	91%	88%	95%	115%	101%	121%	124%	112%	166%	136%	114%

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97	1,12	1,30	1,30
Cotação Base	103,80	103,80	102,75	103,00	103,50	104,00	103,90	103,90	103,50	103,90
DY Mensal	0,87%	0,77%	0,80%	0,97%	0,93%	1,06%	0,93%	1,08%	1,26%	1,25%

Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Mai/23
Volume Total (R\$)	15.582
Volume Médio Diário (R\$)	708

Carteira de Ativos

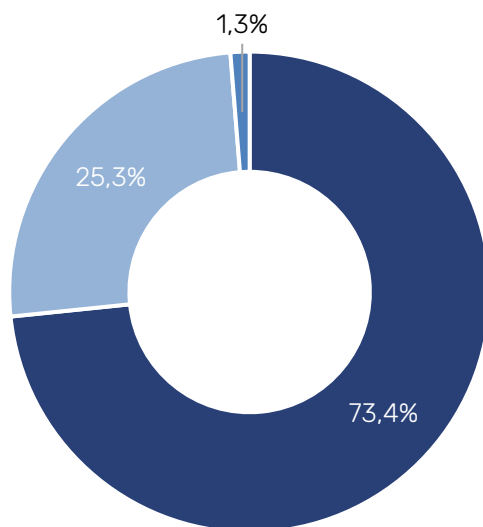
Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration Atual (anos) ¹	Razão Garantia	LTV	%Obras	%Vendas	Valor MTM ²	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	0,6	165,6%	60,0%	80%	73%	7,8	73,4%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,1	158,8%	63,0%	35%	87%	2,7	25,4%

Caixa **1,3%**

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

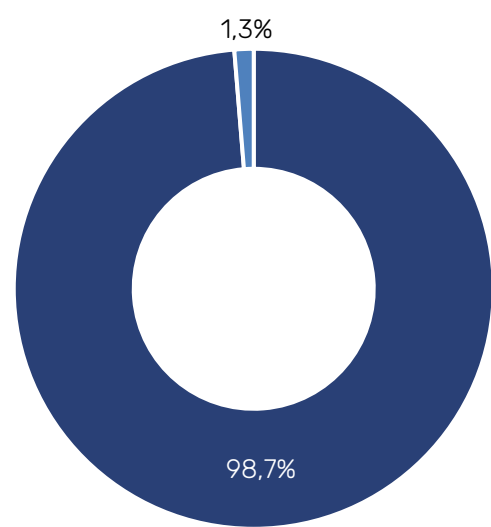
²Valores em R\$ Milhões.

Alocação por Ativo



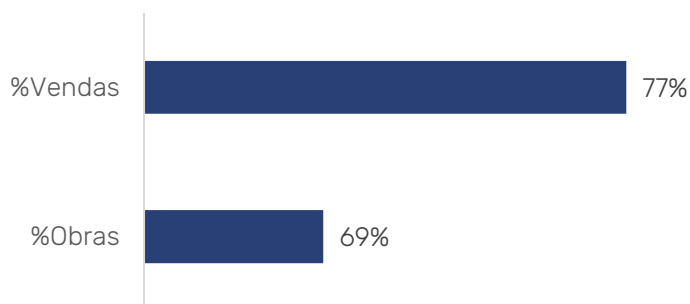
■ CRI Oxe ■ CRI Miríade ■ Caixa

Alocação Ativo por Indexador



■ IPCA ■ CDI

Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,9%	98,7%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

Detalhamento dos Ativos



CRI Oxe		
Emissão/Série	8ª/Única	Operação lastreada nos recebíveis do Mussumés Prime e Vibe Light Freguesia do Ó. Ambos estão localizados em São Paulo/SP.
Devedor	Oxe Engenharia	
Localização	São Paulo – SP	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. Razão Mínima de Garantia: 130%
Securitizadora	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	Operação lastreada nos recebíveis do empreendimento residencial Villa Bellagio localizado em Ubatuba/SP.
Devedor	Míriade Litoral	
Localização	Ubatuba – SP	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. Razão Mínima de Garantia: 130%
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

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\$)	427,02 MM	23,00 MM	10,53 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	101,74	64,52	104,07
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	93,98	57,50	103,50
P/PV	0,92	0,85	0,99
Ágio/Deságio	-8%	-15%	-1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,10	0,47	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,09%	10,76%	11,86%
Acesse a página do fundo			



www.meritoinvestimentos.com



@meritoinvestimentos



meritoinvestimentos



Clique [aqui](#) para falar com RI

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - MFCR11

Relação com Investidores



Rua Funchal, 418, 21º Andar
Vila Olímpia, São Paulo – SP



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com