



# MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – MFCR11

Agosto 2023



## Destaques

- ✓ Rendimento/Cota de ago/23 no valor de R\$ 1,40 ([página 2](#)).
- ✓ Vendas de 3 unidades no CRI Oxe, projeto Santa Ângela, atingindo 76% de vendas consolidadas neste CRI ([página 4](#)).
- ✓ Obras consolidadas no CRI Oxe atingem 86% de avanço ([página 4](#)).

## Comentário do Gestor

Em agosto, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 1,40** por cota, equivalente a **144% do CDI líquido de IR**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 1,35%**, considerando o valor da cota no encerramento do mês (R\$ 103,90).

O Fundo encerrou o mês com 98,1% do total dos ativos alocados em CRIs, com uma **taxa média de IPCA + 14,90%** e *duration* remanescente de 1,1 ano. Vale ressaltar que a **inflação repassada pela carteira** do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de agosto foi impactado pelo IPCA dos meses de junho (-0,08%) e de julho (0,12%).

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.

O Fundo possui um **resultado caixa ainda não distribuído de R\$ 46 mil**, o que corresponde a aproximadamente **R\$ 0,45 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\$ 1,40

Número de Cotistas  
130

Rentabilidade Mês  
1,40%

Rentabilidade 2023  
10,33%

Patrimônio Líquido (PL)  
R\$ 10.661.962,50

Valor Patrimonial por Cota  
R\$ 105,32

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:  
Recebíveis Imobiliários

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\$)	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	6 meses	12 Meses
<b>Total de Receitas</b>	<b>136.978</b>	<b>180.873</b>	<b>121.322</b>	<b>134.794</b>	<b>211.655</b>	<b>124.828</b>	<b>910.450</b>	<b>1.560.221</b>
<b>Receitas de CRI</b>	<b>136.529</b>	<b>179.646</b>	<b>120.713</b>	<b>133.931</b>	<b>211.116</b>	<b>123.401</b>	<b>905.337</b>	<b>1.455.876</b>
Juros	86.882	121.052	116.884	120.630	115.312	119.179	679.941	1.232.171
Correção Monetária	1.064	2.437	3.201	4.060	4.158	4.222	19.142	17.451
Ganho de Capital	48.584	56.157	628	9.241	91.645		206.254	206.254
<b>Renda Fixa</b>	<b>448</b>	<b>1.227</b>	<b>608</b>	<b>863</b>	<b>539</b>	<b>1.427</b>	<b>5.113</b>	<b>104.346</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(8.745)</b>	<b>(16.566)</b>	<b>(15.912)</b>	<b>(10.968)</b>	<b>(10.351)</b>	<b>(10.467)</b>	<b>(73.009)</b>	<b>(155.848)</b>
Taxa de Administração/Custodia	(1.629)	(2.115)	(1.676)	(2.048)	(1.975)	(2.000)	(11.442)	(24.196)
Taxa de Gestão	(7.147)	(9.279)	(7.352)	(8.986)	(8.667)	(8.718)	(50.148)	(97.496)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	31	(5.173)	(6.884)	65	292	251	(11.418)	(34.156)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>128.233</b>	<b>164.307</b>	<b>105.410</b>	<b>123.826</b>	<b>201.304</b>	<b>114.362</b>	<b>837.441</b>	<b>1.404.373</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>113.378</b>	<b>131.599</b>	<b>131.599</b>	<b>131.599</b>	<b>141.722</b>	<b>141.722</b>	<b>791.619</b>	<b>1.359.329</b>
Total de Cotas MFCR	101.230	101.230	101.230	101.230	101.230	101.230	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>1,12</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>7,82</b>	<b>13,47</b>

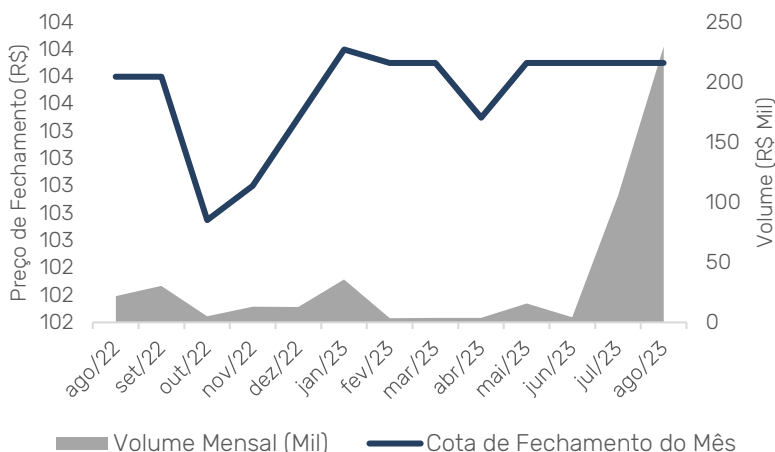
\*Resultado não auditado.

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

## Dividendos

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	Início
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97	1,12	1,30	1,30	1,30	1,40	1,40	14,37
<b>Rentabilidade</b>	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	1,10%	0,97%	1,12%	1,30%	1,30%	1,30%	1,40%	1,40%	15,36%
<b>% CDI líquido de IR</b>	88%	95%	115%	101%	121%	124%	112%	166%	136%	143%	153%	144%	121%
<b>Cotação Base</b>	103,80	102,75	103,00	103,50	104,00	103,90	103,90	103,50	103,90	103,90	103,90	103,90	-
<b>DY Mensal</b>	0,77%	0,80%	0,97%	0,93%	1,06%	0,93%	1,08%	1,26%	1,25%	1,25%	1,35%	1,35%	-

## Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	ago/23
Volume Total (R\$)	229.721
Volume Médio Diário (R\$)	9.988

# Carteira de Ativos

Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration Atual (anos) <sup>1</sup>	Razão Garantia <sup>3</sup>	LTV <sup>3</sup>	%Obras <sup>3</sup>	%Vendas <sup>3</sup>	Valor MTM <sup>2</sup>	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	0,5	163,7%	61,1%	86%	76%	7,8	72,7%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,0	201,6%	49,6%	40%	89%	2,7	25,5%

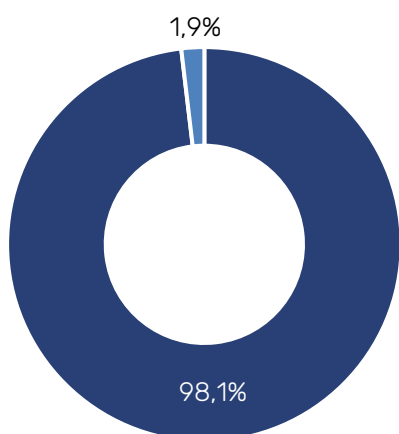
**Caixa** **1,9%**

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

<sup>2</sup>Valores em R\$ Milhões.

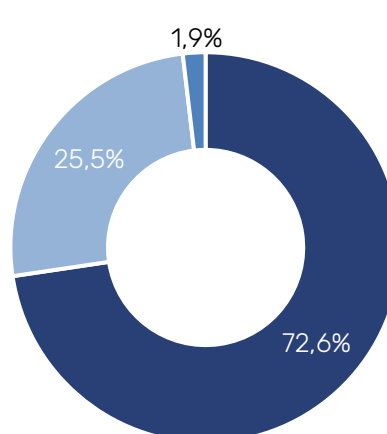
<sup>3</sup>Valores relativos ao mês de julho.

Alocação Ativo por Indexador



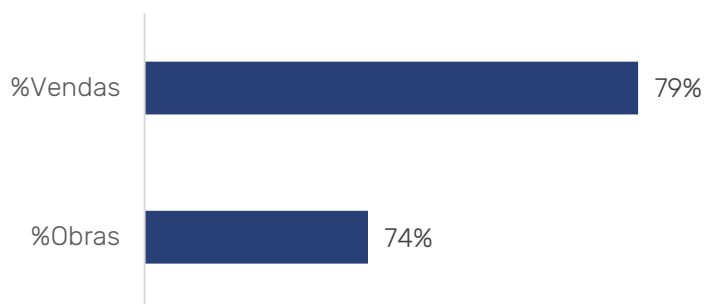
■ IPCA ■ CDI

Alocação por Ativo



■ CRI Oxe ■ CRI Miríade ■ Caixa

Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,9%	98,1%
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	<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.  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	<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.  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\$)	441,30 MM	28,13 MM	10,66 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	99,69	72,27	105,32
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	95,43	66,99	103,90
P/PV	0,96	0,93	0,99
Ágio/Deságio	-4%	-7%	-1%
Dividendo Mensal (R\$)	1,07	0,52	1,40
Yield Anualizado (12 meses)	13,82%	9,60%	12,96%
Acesse a página do fundo			



[www.meritoinvestimentos.com](http://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](mailto:ri@meritoinvestimentos.com)