



Mérito
Recebíveis
Imobiliários FII
MFCRI1

Relatório Mensal
Setembro 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:

100.231

Patrimônio Líquido (PL):

R\$ 10.038.854,03

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,16

Número de Cotistas:

100

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\$ 0,80

Número de Cotistas
100

Rentabilidade Mês
0,80%

Rentabilidade 2022
1,71%

Comentário do Gestor

O MFCR11 tem como objetivo principal o investimento em CRIs com perfil *high yield*, remuneração acima da média e boa relação de risco-retorno. A alocação do fundo é em CRIs de segmentos diversificados, sempre com garantia real imobiliária. Outro diferencial do MFCR é a equipe de gestão, com extensa experiência no segmento de desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários.

Durante o mês de Setembro-22, o CRI Oxe teve 2 novas vendas, 3 contratos quitados, e somado à recuperação de crédito e outras antecipações faturou aproximadamente 388% do previsto. O CRI Oxe possui rentabilidade de 15,39% a.a. + IPCA, e tem por finalidade financiar as obras dos empreendimentos Mussumés Prime e Vibe Freguesia do Ó. A carteira do fundo segue sem qualquer histórico de inadimplência, mais informações dos ativos estão destacados na seção [Detalhamento dos Ativos](#).

Adicionalmente, em relação às demais operações do pipeline, 1 CRI está em fase final de estruturação, e possui perspectiva de liquidação até o final de Outubro-22 ou início de Novembro-22, maiores informações do pipeline são destacadas [abaixo](#).

Movimentações

O Fundo encerrou o mês com 50% do seu PL alocado em CRI.

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

Eventos Subsequentes

Em relação às demais operações do pipeline, o CRI a seguir está no seguinte status:

Status	Setor	Volume (R\$)	Taxa (a.a.)	Prazo
Em diligência	Incorporadora	5.000.000,00	IPCA + 13,50%	120 meses

Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Set/22	Início
Total de Receitas	91.213	90.213	181.426
Receitas de CRI	0	49.669	49.669
Juros	0	49.952	49.952
Correção Monetária	0	(283)	(283)
Ganho de Capital	0	-	-
Renda Fixa	91.213	40.545	131.758
Total de Despesas	0	(10.022)	(10.022)
Taxa de Administração	0	(268)	(268)
Taxa de Gestão/Custódia	0	(9.753)	(9.753)
Taxa de Performance	0	-	-
Outras	0	-	-
Resultado Caixa	91.213	80.192	171.405
Rendimento Distribuído	90.208	80.185	170.393
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231
Distribuído/Cota	0,90	0,80	1,70

*Resultado não auditado.

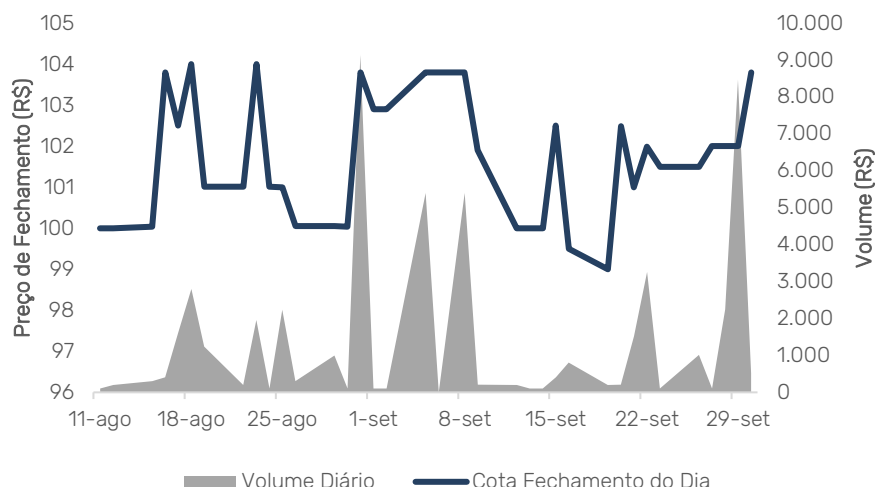
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

Dividendos

Mês Referência	Dividendo (R\$)	Cotação Base	DY Mensal
Ago/22	0,90	103,80	0,87%
Set/22	0,80	103,80	0,77%

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	-	-	-	1,70
Rentabilidade	0,90%	0,80%	-	-	-	1,71%
% CDI líquido de IR	91%	88%	-	-	-	89%

Negociação e Liquidez



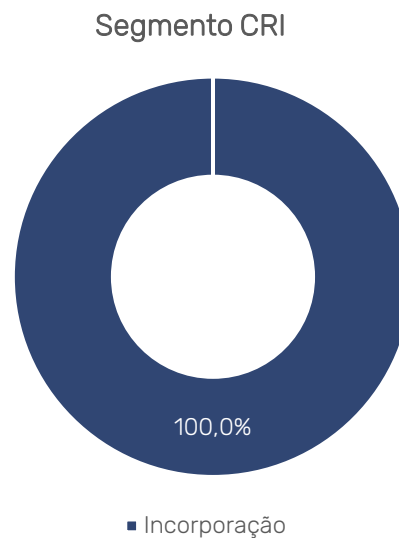
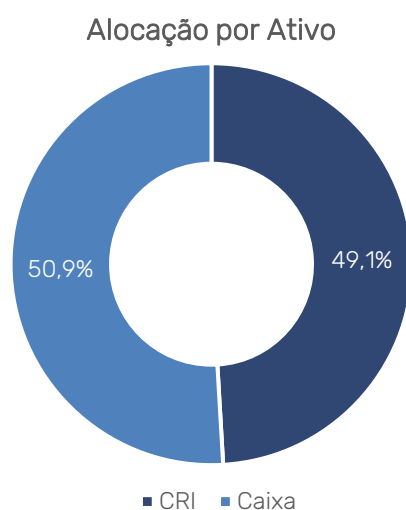
Negociação MFCR11	Set/22
Volume Total (R\$)	30.452
Volume Médio Diário (R\$)	1.450

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	176%	57%	31%	66%	4,9	49%
Caixa											51%

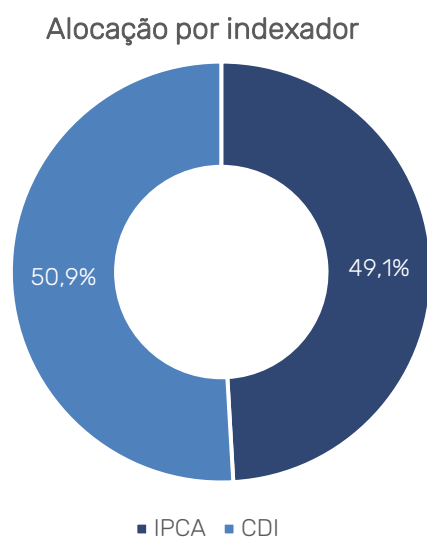
¹Expectativa da duration considerando o cash sweep, de acordo com premissas da gestora.

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



Taxa Média dos CRIs

Indicador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	15,39%	49%
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	
Securitizadora	Canal	
Vol. Investido	R\$ 5MM	
Taxa Emissão	IPCA+15,39% a.a.	
Vencimento	Ago/2026	
Código IF	22H1333201	

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.

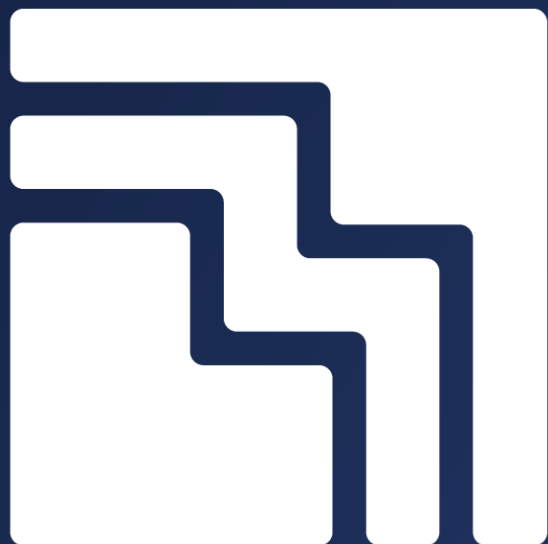
PL: Patrimônio Líquido.

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