



Mérito
Recebíveis
Imobiliários FII
MFCRI1

Relatório Mensal
Outubro 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\$ 10.104.791,04

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,82

Número de Cotistas:

102

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\$ 0,82

Número de Cotistas
102

Rentabilidade Mês
0,82%

Rentabilidade 2022
2,52%

Comentário do Gestor

Em Outubro, o MFCR11 distribuiu R\$0,82 por cota, correspondente a uma rentabilidade de 0,82% considerando o valor da cota integralizada da 1ª oferta do Fundo e já reflete em parte o impacto negativo do IPCA do mês de Agosto 2022 de -0,36%.

Em relação às novas aquisições, foi integralizada mais uma tranche do CRI Oxe, no valor aproximado de R\$ 2,5MM, finalizando assim o mês com aproximadamente 75% do patrimônio líquido alocado em CRI a uma taxa média ponderada de 15,39% a.a. + IPCA, sendo o duration médio da carteira de 1,6 anos.

Durante o mês, o CRI Oxe teve 3 novas vendas, 1 contrato quitado e, somado à recuperação de crédito e outras antecipações, faturou aproximadamente 308% do previsto.

A carteira do fundo permanece saudável e adimplente com todas as suas obrigações, mais informações dos ativos estão destacados na seção [Detalhamento dos Ativos](#).

Em relação às demais operações do pipeline, 1 CRI está em fase final de estruturação e possui perspectiva de liquidação até o final de novembro, maiores informações do pipeline são destacadas [abaixo](#).

Movimentações

O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 75% do seu PL alocado em CRI.

Durante o mês de outubro, o fundo integralizou a segunda tranche do CRI OXE no valor de R\$2,5MM a uma taxa de IPCA + 15,39% a.a.

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	2.500.000,00	IPCA + 13,50%	120 meses

Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Set/22	Out/22	Início
Total de Receitas	91.213	90.213	98.429	279.855
Receitas de CRI	0	49.669	59.447	109.116
Juros	0	49.952	60.002	109.954
Correção Monetária	0	(283)	(555)	(838)
Ganho de Capital	0	-	-	-
Renda Fixa	91.213	40.545	38.982	170.739
Total de Despesas	0	(10.022)	(10.223)	(20.245)
Taxa de Administração	0	(268)	(267)	(535)
Taxa de Gestão/Custódia	0	(9.753)	(9.750)	(19.504)
Taxa de Performance	0	-	-	-
Outras	0	-	(206)	(206)
Resultado Caixa	91.213	80.192	88.205	259.610
Rendimento Distribuído	90.208	80.185	82.189	252.582
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231	-
Distribuído/Cota	0,90	0,80	0,82	2,52

*Resultado não auditado.

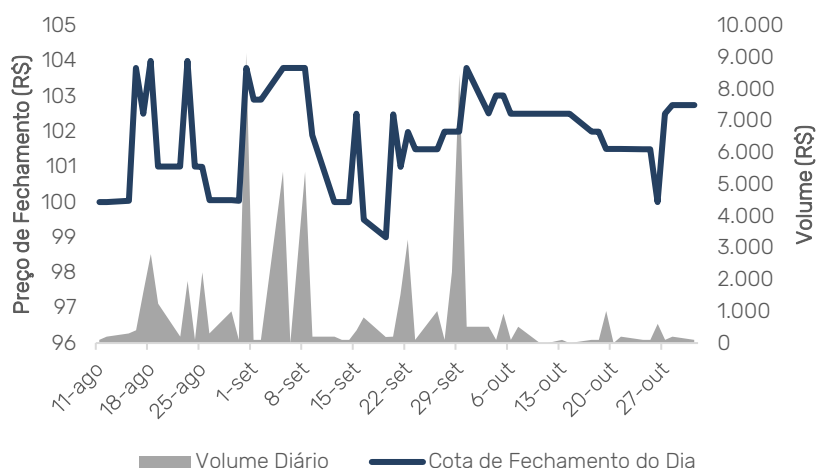
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

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%
Out/22	0,82	102,75	0,80%

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	-	-	2,52
Rentabilidade	0,90%	0,80%	0,82%	-	-	2,54%
% CDI líquido de IR	91%	88%	95%	-	-	91%

Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Out/22
Volume Total (R\$)	4.905
Volume Médio Diário (R\$)	245

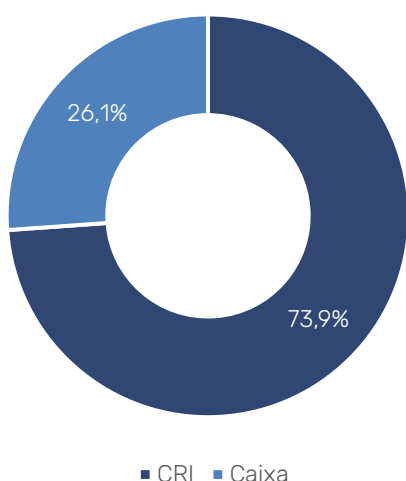
Carteira de Ativos

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	159%	63%	45%	67%	7,5	73,9%
Caixa											26,1%

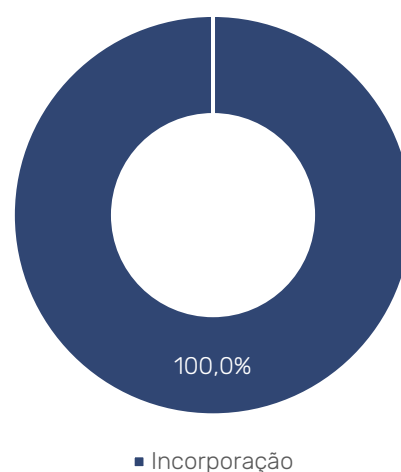
¹Expectativa da duration considerando o cash sweep, de acordo com premissas da gestora.

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

Alocação por Ativo



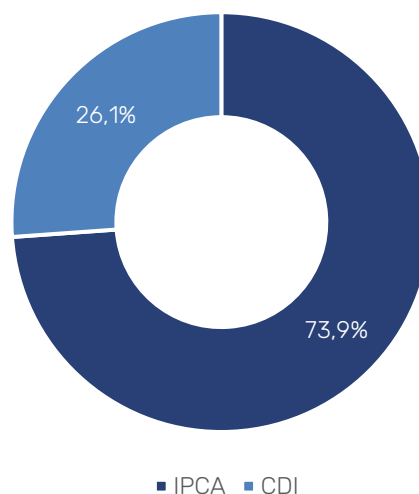
Segmento CRI



Taxa Média dos CRIs

Indicador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	15,39%	73,9%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

Alocação por Indexador



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.

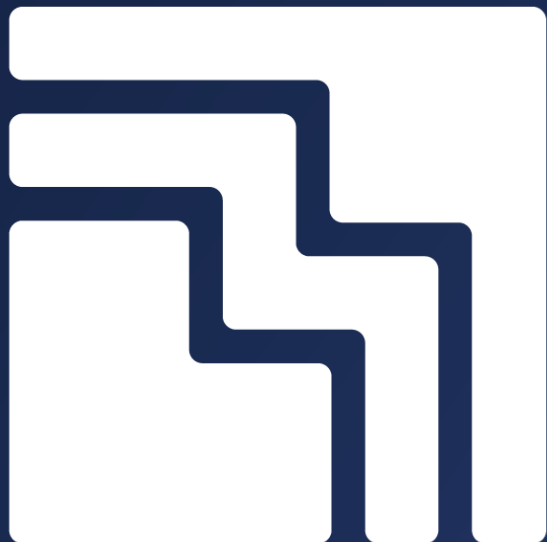
PL: Patrimônio Líquido.

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