



Mérito Recebíveis Imobiliários FII MFCR11

Relatório Mensal
Novembro 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\$ 9.981.046,11

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 99,58

Número de Cotistas:

101

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\$ 1,00

Número de Cotistas
101

Rentabilidade Mês
1,00%

Rentabilidade 2022
3,57%

Comentário do Gestor

Em Novembro o MFCR11 distribuiu R\$1,00 por cota, correspondente a uma rentabilidade de 1,00% considerando o valor da 1ª oferta de cotas do Fundo, bem como também reflete em parte o impacto do IPCA do mês de Setembro 2022 de -0,29%.

Em relação às novas aquisições, foi adquirido o CRI Miríade, sendo a primeira tranche no valor de R\$ 2,5MM, finalizando o mês com 100% alocado em CRI a uma taxa média ponderada de 14,92% a.a. + IPCA, e o duration médio da carteira de 2,2 anos.

O CRI Miríade possui uma remuneração de 13,50% + IPCA e prazo de até 100 meses, visa financiar a obra do empreendimento Villa Bellagio, no bairro de Itaguá, Ubatuba-SP. Atualmente o projeto está com 66% de vendas e 20% de obras concluídas.

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

Movimentações

O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 99% do seu PL alocado em CRIs.

Durante o mês de novembro, o fundo integralizou a primeira tranche do CRI Miríade no valor de R\$2,5MM a uma taxa de IPCA + 13,5% a.a.

Eventos Subsequentes

No dia 07/12, foi publicado o fato relevante referente a 2ª emissão de cotas do MFCR.

Composição do Resultado - Regime Caixa

Valores em Reais* (R\$)	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Início
Total de Receitas	91.213	90.213	98.429	108.013	387.868
Receitas de CRI	0	49.669	59.447	92.078	201.193
Juros	0	49.952	60.002	93.208	203.161
Correção Monetária	0	(283)	(555)	(1.130)	(1.968)
Ganho de Capital	0	-	-	-	-
Renda Fixa	91.213	40.545	38.982	15.935	186.674
Total de Despesas	0	(10.022)	(10.223)	(9.567)	(29.812)
Taxa de Administração	0	(268)	(267)	(165)	(700)
Taxa de Gestão/Custódia	0	(9.753)	(9.750)	(9.402)	(28.905)
Taxa de Performance	0	-	-	-	-
Outras	0	-	(206)	-	(206)
Resultado Caixa	91.213	80.192	88.205	98.446	358.056
Rendimento Distribuído	90.208	80.185	82.189	100.231	352.813
Total de Cotas MFCR	100.231	100.231	100.231	100.231	-
Distribuído/Cota	0,90	0,80	0,82	1,00	3,52

*Resultado não auditado.

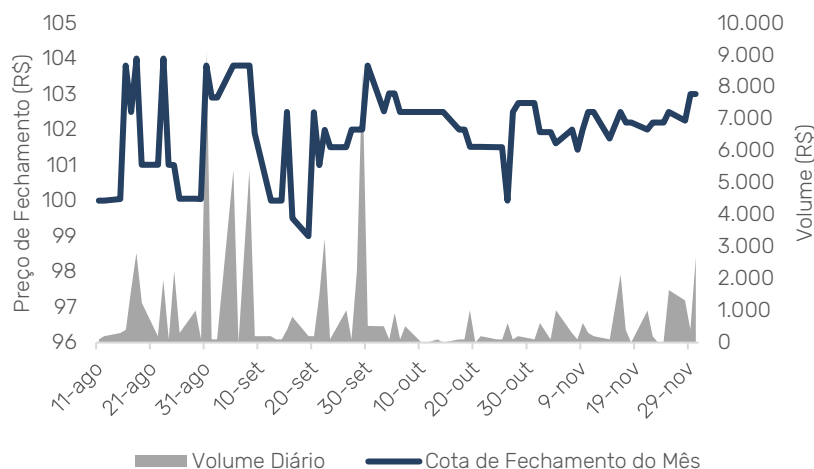
*Resultados contábeis que ainda não apresentaram efeito caixa não são considerados para o cálculo do resultado.

Dividendos

	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Início
Rendimento (R\$/cota)	0,90	0,80	0,82	1,00	-	3,52
Rentabilidade	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	-	3,57%
% CDI líquido de IR	91%	88%	95%	121%	-	98%

Mês	Rendimento	Fechamento	DY Mês
Ago/22	0,90	103,80	0,87%
Set/22	0,80	103,80	0,77%
Out/22	0,82	102,75	0,80%
Nov/22	1,00	103,00	0,97%

Negociação e Liquidez



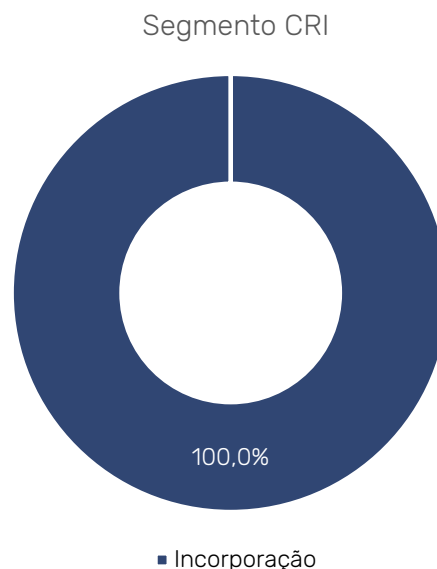
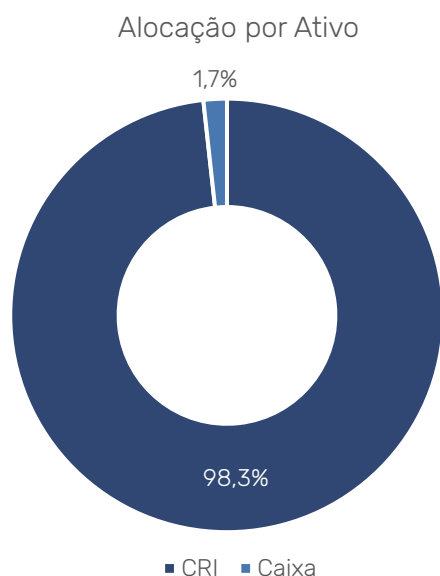
Negociação MFCR11	Nov/22
Volume Total (R\$)	13.157
Volume Médio Diário (R\$)	658

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	153%	65%	45%	68%	7,4	73,5%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	2,2	- ⁴	- ⁵	20%	66%	2,5	24,8%
Caixa											1,7%

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

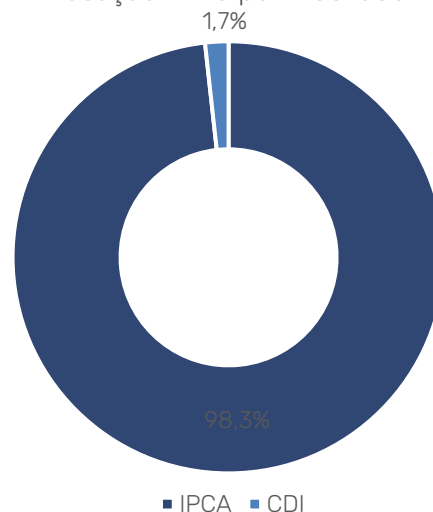
²Base: Outubro. ³Valores em R\$ Milhões. ⁴ Valor será atualizado no próximo relatório. ⁵ Valor será atualizado no próximo relatório.





Taxa Média dos CRIs

Indicador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,91%	98%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

Alocação Ativo 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\$ 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>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.</p> <p>Razão Mínima de Garantia: 130%</p>
	Devedor	Míriade Litoral	
	Localização	Ubatuba – SP	
	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.

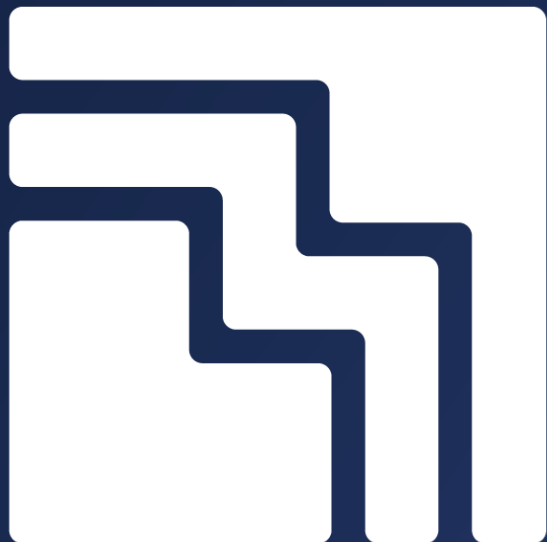
PL: Patrimônio Líquido.

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



Mérito Recebíveis Imobiliários FII - MFCR11

Relações com Investidores

(11) 3386-2555

Rua Funchal, 418, 21º Andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP

ri@meritoinvestimentos.com