



# MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII – MFCR11

Junho 2023



## Destaques

- ✓ Rendimento/Cota de jun/23 no valor de R\$ 1,30 ([página 2](#)).
- ✓ Vendas de 3 unidades no CRI Oxe, projeto Santa Ângela, atingindo 74% de vendas consolidadas neste CRI ([página 4](#)).
- ✓ Obras consolidadas no CRI Oxe atingem 80% de avanço ([página 4](#)).

# Comentário do Gestor

Em junho, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 1,30** por cota, equivalente a **143% 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 98,80% do total dos ativos alocados em CRIs, com uma **taxa média de IPCA + 14,90%** e duration remanescente de 1,2 anos. Vale ressaltar que a **inflação repassada pela carteira** do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de junho foi impactado pelo IPCA dos meses de abril (0,61%) e de maio (0,23%).

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 junho para o CRI Oxe, o projeto Santa Ângela vendeu 3 novas unidades acumulando 74% de vendas consolidadas neste CRI. Destaque também para as obras no CRI Oxe, que atingiram 80% de avanço. Por fim, o Fundo possui um resultado de caixa ainda não distribuído de R\$ 13 mil, o que corresponde a aproximadamente R\$ 0,13 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  
104

Rentabilidade Mês  
1,30%

Rentabilidade 2023  
7,30%

Patrimônio Líquido (PL)  
R\$ 10.701.951,48

Valor Patrimonial por Cota  
R\$ 105,72

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\$)	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	6 meses	12 Meses
<b>Total de Receitas</b>	<b>121.832</b>	<b>123.673</b>	<b>136.978</b>	<b>180.873</b>	<b>121.324</b>	<b>134.794</b>	<b>819.472</b>	<b>1.314.951</b>
<b>Receitas de CRI</b>	<b>120.632</b>	<b>121.380</b>	<b>136.529</b>	<b>179.646</b>	<b>120.713</b>	<b>133.931</b>	<b>812.831</b>	<b>1.121.359</b>
Juros	120.618	120.618	86.882	121.052	116.884	120.630	686.685	997.679
Correção Monetária	14	762	1.064	2.437	3.201	4.060	11.537	9.071
Ganho de Capital	-	-	48.584	56.157	628	9.241	114.609	114.609
<b>Renda Fixa</b>	<b>1.201</b>	<b>2.293</b>	<b>448</b>	<b>1.227</b>	<b>611</b>	<b>863</b>	<b>6.641</b>	<b>193.593</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(10.412)</b>	<b>(27.481)</b>	<b>(8.745)</b>	<b>(16.566)</b>	<b>(15.912)</b>	<b>(10.968)</b>	<b>(90.085)</b>	<b>(135.031)</b>
Taxa de Administração/Custodia	(1.932)	(1.961)	(1.629)	(2.115)	(1.676)	(2.048)	(11.361)	(20.221)
Taxa de Gestão	(8.479)	(8.606)	(7.147)	(9.279)	(7.352)	(8.986)	(49.848)	(80.112)
Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras	-	(16.915)	31	(5.173)	(6.884)	65	(28.876)	(34.699)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>111.420</b>	<b>96.191</b>	<b>128.233</b>	<b>164.307</b>	<b>105.412</b>	<b>123.826</b>	<b>729.387</b>	<b>1.179.920</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>110.680</b>	<b>98.193</b>	<b>113.378</b>	<b>131.599</b>	<b>131.599</b>	<b>131.599</b>	<b>717.048</b>	<b>1.166.093</b>
<b>Total de Cotas MFCR</b>	<b>101.230</b>	<b>101.230</b>	<b>101.230</b>	<b>101.230</b>	<b>101.230</b>	<b>101.230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>1,10</b>	<b>0,97</b>	<b>1,12</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>7,09</b>	<b>11,57</b>

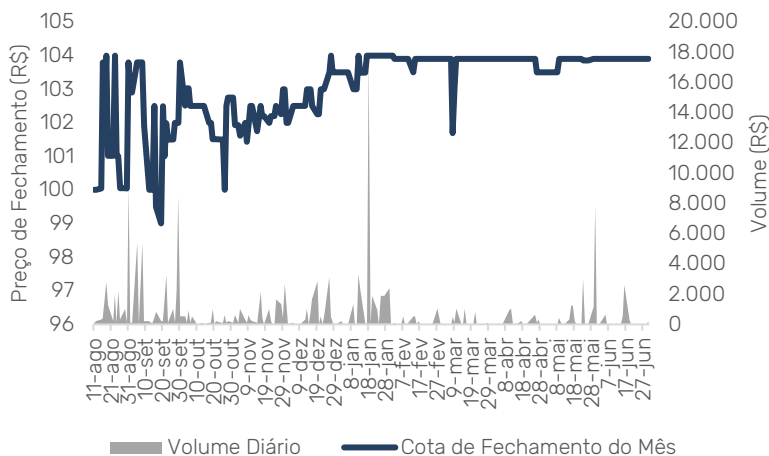
\*Resultado não auditado.

\*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	jun/23	Início
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	0,90	0,80	0,82	1,00	0,96	1,10	0,97	1,12	1,30	1,30	1,30	11,57
<b>Rentabilidade</b>	0,90%	0,80%	0,82%	1,00%	0,96%	1,10%	0,97%	1,12%	1,30%	1,30%	1,30%	12,20%
<b>% CDI Líquido de IR</b>	91%	88%	95%	115%	101%	121%	124%	112%	166%	136%	143%	117%
<b>Cotação Base</b>	103,80	103,80	102,75	103,00	103,50	104,00	103,90	103,90	103,50	103,90	103,90	-
<b>DY Mensal</b>	0,87%	0,77%	0,80%	0,97%	0,93%	1,06%	0,93%	1,08%	1,26%	1,25%	1,25%	-

## Negociação e Liquidez



Negociação MFCR11	Jun/23
Volume Total (R\$)	4.364
Volume Médio Diário (R\$)	208

# Carteira de Ativos

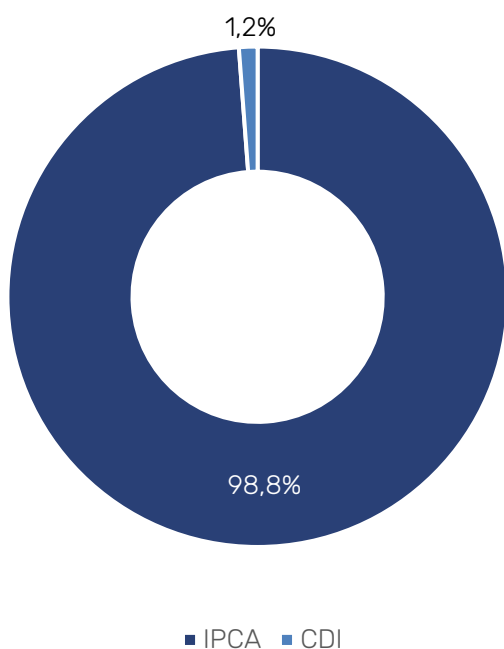
Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration Atual (anos) <sup>1</sup>	Razão Garantia	LTV	%Obras	%Vendas	Valor MTM <sup>2</sup>	% Ativo
Oxe	Incorporação	IPCA	15,39%	ago/26	0,6	162,7%	61,4%	80%	74%	7,9	73,3%
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	3,1	168,8%	59,2%	35%	89%	2,7	25,5%

**Caixa** 1,2%

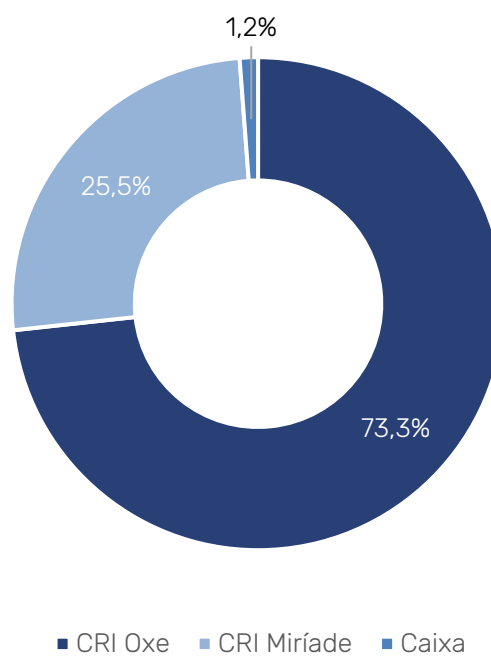
<sup>1</sup>Expectativa da duration considerando o cash sweep, de acordo com premissas da gestora.

<sup>2</sup>Valores em R\$ Milhões.

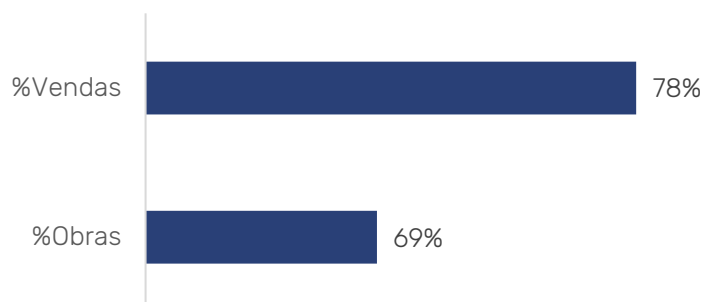
Alocação Ativo por Indexador



Alocação por Ativo



Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	14,9%	98,8%
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\$)	424,05 MM	26,21 MM	10,70 MM
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	101,03	73,53	105,72
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	94,51	63,85	103,90
P/PV	0,94	0,87	0,98
Ágio/Deságio	-6%	-13%	-2%
Dividendo Mensal (R\$)	1,11	0,48	1,30
Yield Anualizado (12 meses)	14,02%	10,21%	12,15%
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)