

# MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII MFCR11

## RELATÓRIO MENSAL

Destaques:

Dividendo de R\$ 0,25 por cota,  
equivalente a um dividend yield  
mensal de 0,95%

## Comentário do Gestor

Em maio, o MFCR anunciou um **dividendo de R\$ 0,25** por cota, equivalente a **143% do CDI líquido de IR**, o que corresponde a um **dividend yield mensal de 0,95%**, considerando o valor da cota no encerramento do mês (R\$ 26,24).

O Fundo encerrou o mês com 97% do total dos ativos alocados em CRIs, com uma **taxa média de IPCA + 13,50%** e *duration* remanescente de 2,5 anos. Vale ressaltar que a **inflação repassada** pela carteira do MFCR possui uma **defasagem de dois meses**, dessa forma, o resultado do mês de maio foi impactado pelo IPCA dos meses de março (0,16%) e de abril (0,38%).

Em relação à carteira do fundo, **ela permanece saudável e adimplente** com todas as suas obrigações.

## Principais Destaques

Rendimento/Cota R\$ 0,25	Número de Cotistas 467	Rentabilidade Mês 1,02%	Rentabilidade 2024 4,64%
Patrimônio Líquido (PL) R\$ 2.790.877,19	Valor Patrimonial por Cota R\$ 27,57	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\$)	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	6 meses	12 meses	Início
<b>Total de Receitas</b>	160.004	75.002	30.204	27.436	29.801	28.909	351.355	1.195.680	2.375.837
Receitas de CRI	27.931	28.948	29.110	27.337	29.475	28.565	171.367	1.009.137	1.996.565
Juros	26.521	27.410	27.410	25.633	27.410	26.521	160.907	689.140	1.566.189
Correção Monetária	1.410	1.538	1.700	1.704	2.065	2.043	10.460	29.928	34.939
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-	-	290.069	395.437
Renda Fixa	132.073	46.053	1.094	99	325	344	179.988	186.543	379.272
<b>Total de Despesas</b>	(9.784)	(46.204)	(22.193)	(2.563)	(9.451)	(6.721)	(96.916)	(168.321)	(292.384)
Taxa de Administração/Custodia	(1.844)	(1.843)	(1.688)	(476)	(499)	(544)	(6.894)	(18.926)	(37.099)
Taxa de Gestão	(8.093)	(8.086)	(7.407)	(2.087)	(2.188)	(2.389)	(30.251)	(82.988)	(154.114)
Taxa de Performance	-	(38.888)	-	-	-	-	(38.888)	(38.888)	(38.888)
Outras	154	2.613	(13.098)	-	(6.764)	(3.788)	(20.883)	(27.519)	(62.283)
<b>Resultado Caixa</b>	150.220	28.798	8.011	24.873	20.350	22.187	254.439	1.027.359	2.083.453
<b>Rendimento Distribuído</b>	112.365	29.357	29.357	25.308	26.320	25.308	248.014	1.035.583	2.070.077
Total de Cotas MFCR	101.230	101.230	101.230	101.230	101.230	101.230	-	-	-
<b>Distribuído/Cota</b>	<b>1,11</b>	<b>0,29</b>	<b>0,29</b>	<b>0,25</b>	<b>0,26</b>	<b>0,25</b>	<b>2,45</b>	<b>10,23</b>	<b>20,50</b>

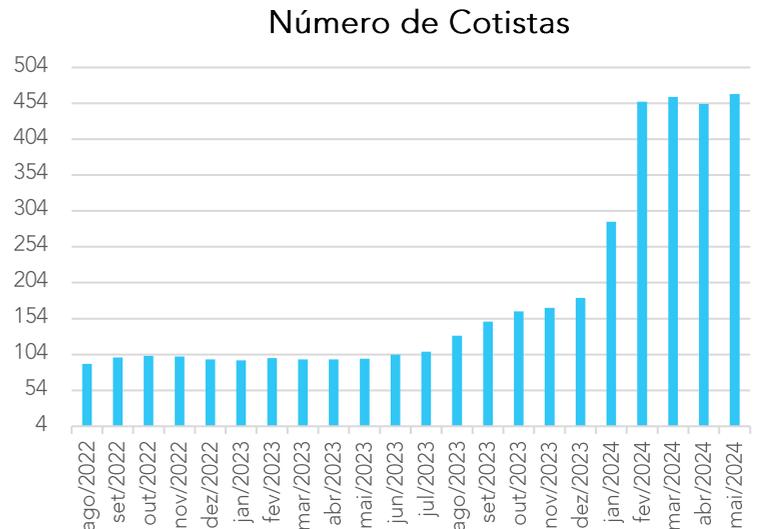
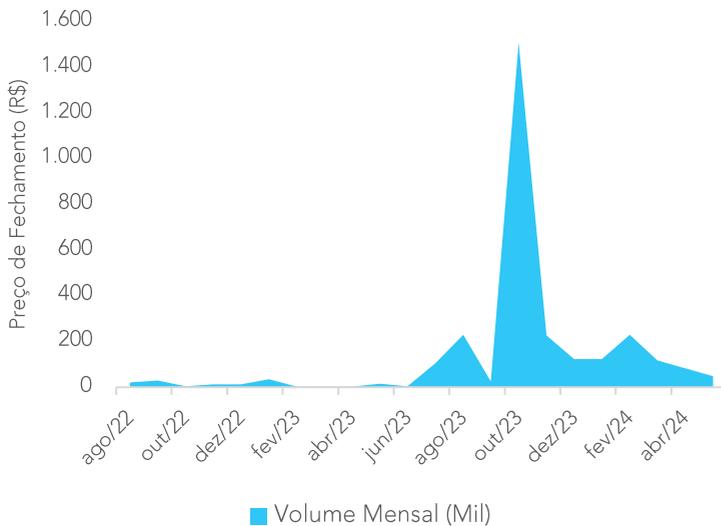
\*Resultado não auditado.

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

## Dividendos

	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	Início
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	1,30	1,40	1,40	1,33	1,20	1,15	1,11	0,29	0,29	0,25	0,26	0,25	20,50
<b>Rentabilidade</b>	1,30%	1,40%	1,40%	1,33%	1,20%	1,15%	1,11%	0,29%	1,18%	1,02%	1,06%	1,02%	26,65%
<b>% CDI líquido de IR</b>	143%	153%	144%	153%	148%	147%	151%	37%	173%	143%	140%	143%	127%
<b>Cotação Base</b>	103,90	103,90	103,90	103,23	103,90	103,99	103,50	28,99	28,47	28,01	26,74	26,24	-
<b>DY Mensal</b>	1,25%	1,35%	1,35%	1,29%	1,15%	1,11%	1,07%	1,00%	1,02%	0,89%	0,97%	0,95%	-

## Negociação e Liquidez



# Carteira de Ativos

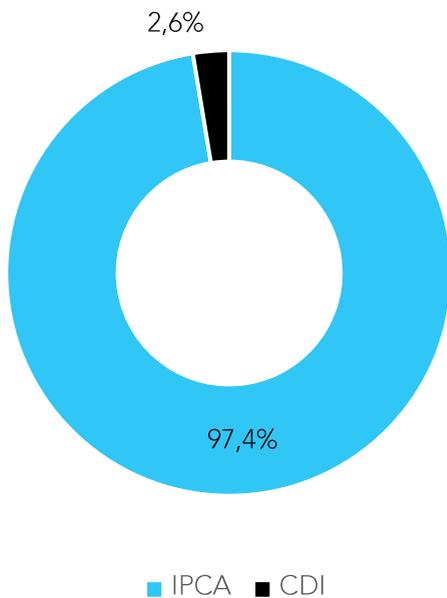
Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Vcto	Duration Atual (anos) <sup>1</sup>	Razão Garantia <sup>3</sup>	LTV <sup>3</sup>	%Obras	%Vendas	Valor MTM <sup>2</sup>	% Ativo
Miríade	Incorporação	IPCA	13,50%	mar/31	2,5	188,0%	53,2%	72%	96%	2,7	97,39%
Caixa											2,61%

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

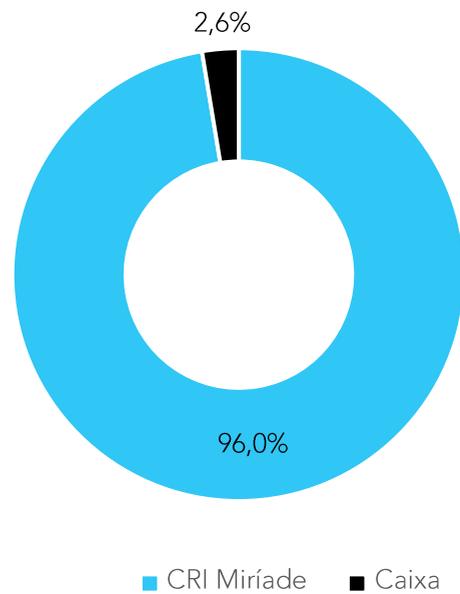
<sup>2</sup>Valores em R\$ Milhões.

<sup>3</sup>Valores relativos ao mês de abril/24.

Alocação Ativo por Indexador



Alocação por Ativo



Carteira Consolidada



Taxa Média dos CRIs

Indexador	Taxa Média	% Ativo
IPCA	13,50%	97,4%
CDI	-	-
IGP-M	-	-

# Detalhamento dos Ativos



## 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.
Securitizadora	Canal	
Vol. Investido	R\$ 2,5MM	
Taxa Emissão	IPCA+13,5% a.a.	Razão Mínima de Garantia: 130%
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\$)	567,97	27,99	2,79
Valor da Cota Patrimonial (VP) (R\$)	108,97	71,93	27,57
Preço da Cota Mercado (P) (R\$)	104,00	60,08	26,24
P/PV	0,95	0,84	0,95
Ágio/Deságio	-5%	-16%	-5%
Dividendo Mensal (R\$)	1,20	0,45	0,25
Yield Anualizado (12 meses)	13,07%	9,72%	14,29%



[www.merito.inc](http://www.merito.inc)



@meritoinc



grupomerito



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)

