

**Informações**
**Objetivo**

O FII PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11) tem como objetivo obter rendimentos por meio do investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

**Início do Fundo**

O fundo iniciou suas atividades no começo do mês de novembro de 2019, através de uma emissão ICVM 400.

**Patrimônio Líquido (31/07/2020)**

R\$ 202.682.247,84

**Quantidade de Cotas**

2.109.169

**Valor Patrimonial da Cota (31/07/2020)**

R\$ 96,10

**Valor de Mercado da Cota (31/07/2020)**

R\$ 82,39

**Rendimento Mensal**

Pagamento em 14/08/2020

R\$ 0,33/cota

**Taxa de Administração e Gestão**

Taxa de 1,20% ao ano sobre Patrimônio Líquido.

**Taxa de Performance**

Não há

**Gestor**

Plural Gestão de Recursos LTDA

**Administrador**

Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo

**COMENTÁRIO DO GESTOR**

O IFIX, após um mês de março turbulento e 3 meses consecutivos de retornos positivos, voltou a cair em julho, apresentando uma rentabilidade negativa de 2,61%. O índice acumula baixa de 14,52% no ano.

Em relação aos impactos decorrentes do Covid-19 no portfólio, como citado na carta anterior, em junho foram reabertos os 3 shoppings que fazem parte do portfólio (CRI BR Malls e CRI São Gonçalo), sendo que 2 foram pontualmente fechados durante Julho, e reabertos ao final do mês. Embora afetados no curto prazo, a gestão segue construtiva em relação à visão de médio e longo prazo para o setor. Ambas operações seguem adimplentes com suas obrigações.

Na operação de LocalFrio houve uma redução no volume de recebíveis em um dos contratos de longo prazo (Ambev), o que engatilhou um mecanismo de trava na sua conta vinculada, fazendo com que a empresa solicitasse uma assembleia, ocorrida em 07/jul. Nela foi autorizado que parte do recurso retido fosse devolvido a empresa e parte fosse incorporado temporariamente a conta reserva, para pagamento da PMT dos próximos 2m. Além disso, foi autorizado uma carência parcial de principal durante 6m, devido aos impactos da pandemia (redução de 35% da PMT) com contrapartida de pagamento de prêmio de 25bps em 6 parcelas a partir de fev/21. Seguiremos acompanhando o caso e comunicaremos caso tenhamos outra mudança relevante.

Sobre os CRIs com risco de construção, CRI Colmeia cujo projeto está localizado em Fortaleza/CE, uma das cidades com maior impacto da paralisação da pandemia, retomou as obras na 2ª quinzena de junho, tendo seu cronograma inicial ligeiramente afetado no curto prazo; CRI NEX, a obra segue dentro do ritmo previsto, inclusive um pouco à frente do cronograma; Como citado na carta anterior, o CRI Magazine Luiza teve impactos no avanço nos meses de maio e junho por chuvas acima do esperado, além da Covid-19 (16 dias parados devido a decreto estadual), o que atrasou o prazo de entrega em 2 meses (de Jul/20 para Set/20), já considerando repactuação com todos os fornecedores envolvidos no projeto. Vale ressaltar que tanto o Cedente quanto a Magazine Luiza vêm se empenhando para que não ocorram mais atrasos.

A Gestão continua aproveitando eventuais oportunidades de realização de ganho de capital no mercado secundário, e durante o mês de julho, foram feitas vendas parciais dos CRIs GPA e Rede D'Or.

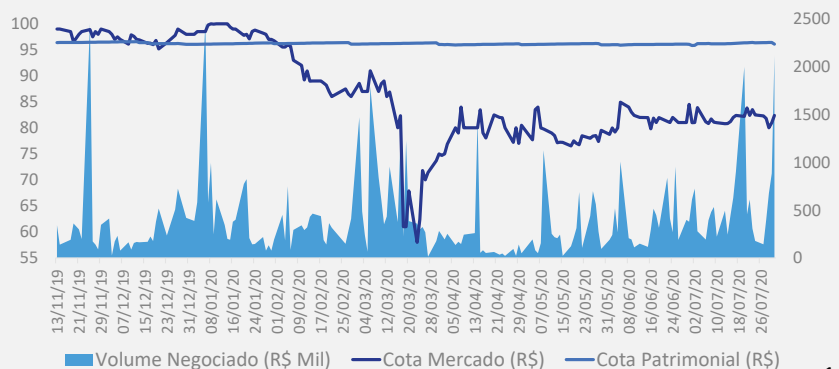
Por fim, reforçamos o caráter defensivo e resiliente dos CRIs, a solidez dos emissores e dos investimentos do fundo por contarem, em geral, com lastro em ativos reais e garantias, e que até o momento não houve eventos de inadimplência nas nossas operações.

Dando continuidade ao fluxo de operações, no mês de julho **adquirimos dois CRIs** em ofertas primárias. Seguem abaixo breves descrições dos ativos adquiridos:

**Grupo Pão de Açúcar:** Operação cujo devedor final é o Grupo Pão de Açúcar, empresa do setor de varejo alimentício, que possui sólido perfil de crédito. O CRI é lastreado em sete contratos atípicos de locação de estabelecimentos comerciais localizados para o Pão de Açúcar, Assaí e Extra, todos localizados no Estado de São Paulo. A estrutura conta com as seguintes garantias: 1) 5 imóveis possuem Alienação Fiduciária e 2 possuem promessa de alienação; 2) Promessa de cessão fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel; 3) Fundo de Reserva (1 PMT); 4) Fundo de despesas do CRI; 5) LTV de 74,5%; 6) Fiança cruzada solidária das Locatárias (CDB e Sendas (Assaí)) para o Cedente (TRXB11) garantindo o contrato de aluguel. O ativo foi adquirido no mercado primário a uma taxa de IPCA + 5,25% a.a..

**Ascenty:** Operação lastreada em créditos imobiliários oriundos de contrato de locação atípico (built-to-suit) de 15 anos, em um imóvel localizado em Campinas-SP, cujo locatário é a Ascenty Data Centers e Telecomunicações. A empresa é a maior provedora de data center da América Latina, com 21 unidades em operação / construção. Em 2018, a empresa foi adquirida pela Digital Realty por USD 1,8 bilhão e em sequência firmou acordo com a Brookfield Asset Management que compõe os outros 49% de seu capital social. O imóvel está sublocado para Amazon. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) Alienação fiduciária de 74,5% do Imóvel; 2) Cessão fiduciária dos direitos creditórios emergentes; 3) Seguros; 4) Fundo de despesas. O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 5,00% a.a..

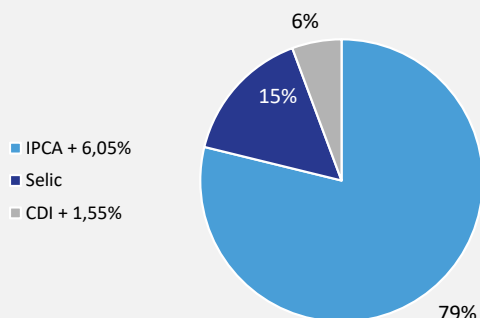
**Considerando as operações descritas acima, o percentual alocado em CRIs em 31/07/2020 é de 84,83%.**

**EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO**


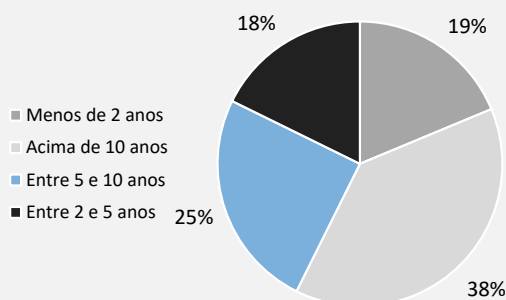
1

### INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

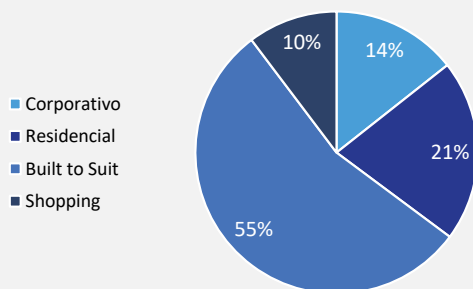
#### INDEXADORES E TAXAS MÉDIAS



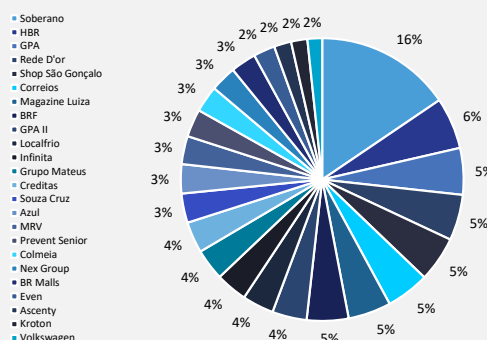
#### VENCIMENTO



#### SETOR DE ATUAÇÃO



#### RISCO



### CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

#### CRI 1

Operação corporativa cuja devedora é um grupo que faz gestão de terminais de passageiros rodoviários e urbanos, e é baseada em uma concessão de exploração das principais estações de metrô de São Paulo/SP. Como garantias temos a coobrigação do cedente, fluxo de recebíveis do aluguel acima de 100% e fundo de liquidez. Operação primária.

#### CRI 2

Operação corporativa cuja devedora é uma incorporadora tradicional de Minas Gerais, com forte atuação na capital mineira. Como garantia, temos aval dos sócios, fluxo de aluguéis, imóveis comerciais performados. Operação primária.

#### CRI 3

Operação corporativa cuja devedora é uma incorporadora referência no mercado de alto padrão na região sul do país, e é lastreada em uma carteira de recebíveis performados e não performados de projetos residenciais. Como garantias temos a cessão fiduciária de uma carteira de recebíveis, alienação fiduciária de terreno, fundo de liquidez e aval dos sócios. Operação primária.

**PORTFÓLIO DO FUNDO**

Apelido	Código	Sec.	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	% PL	Vcto	Lastro	Localização	Garantias
Rede D'Or 1	19H0262186	RB Sec	1/221	Corporativo	IPCA+	3,45%	3,91%	2,31%	ago-29	Empreendimentos Imobiliários (5 com Habite-se, 11 sem Habite-se)	7 RJ, 6 SP, 1 BA, 1 SE e 1 DF	Clean
Colméia	19L0810517	ISEC Sec	4/60	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	3,04%	jan-23	Empreendimento Residencial de alto padrão (bairro Meireles)	Fortaleza/CE	AF, CF, Aval, FR
GPA	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Built to Suit	IPCA+	4,80%	4,80%	5,35%	jan-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Caucaia/CE	AF, FR
Shopping São Gonçalo	19L0928585	ISEC Sec	4/64	Shopping	IPCA+	5,06%	5,06%	5,20%	dez-34	Contrato de Locação com lojistas (81) + Contrato tampão com acionista	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
MRV	16F0071780	True Sec	1/63	Residencial	CDI+	1,60%	1,09%	3,23%	jun-21	Empreendimentos Residenciais	Araras/SP, Sorocaba/SP, Ribeirão Preto/SP e Uberlândia/MG	AF
Rede D'Or NW	19H0235501	True Sec	1/214	Corporativo	IPCA+	3,88%	3,87%	2,95%	jul-31	Contrato de Locação Atípico	3 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
Kroton Anhanguera	12L0023493	RB Sec	1/81	Built to Suit	IPCA+	4,48%	4,27%	1,87%	nov-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
BR Malls	14C0067892	RB Sec	1/97	Shopping	IPCA+	6,34%	3,99%	2,92%	mar-24	Contrato de Locação com lojistas (141 (SP) e 134 (PR)) e com acionista (3 (SP) e 6 (PR))	Campinas/SP e Curitiba/PR	AF, CF, Aval
Localfrio	19K0981679	ISEC Sec	4/54	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,01%	3,62%	dez-31	Contrato de Locação Atípico	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub
Grupo Mateus	20B0980166	True Sec	1/212	Corporativo	IPCA+	4,95%	4,95%	3,61%	fev-32	Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs	Lastro: MA Garantias: Galpão e Terreno (MA)	AF, CF, Aval
Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Built to Suit	IPCA+	4,50%	4,10%	3,35%	jun-28	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
Even	19J0713628	True Sec	1/191	Corporativo	CDI+	1,70%	2,15%	2,46%	out-24	Empreendimentos Imobiliários em São Paulo/SP	Lastro: 4 São Paulo/SP Garantia: 23 Imóveis	AF, FR
HBR	19G0228153	Habitasec Sec	1/148	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,74% (mar) e 6,00% (abr e mai)	5,92%	jul-34	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
BRF	18L1300313	ISEC	4/29	Built to Suit	IPCA+	6,25%	6,40%	4,79%	jan-39	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Vitória de Santo Antão/PE	AF, Fiança Bancária, Sub
Volkswagen	13F0062455	RB Sec	1/89	Built to Suit	IPCA+	6,17%	5,95%	1,68%	jan-29	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, Fiança Bancária
Souza Cruz	17I0142307	ISEC	4/11	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	1,68%	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RN	AF
Souza Cruz	17I0142635	ISEC	4/12	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	1,68%	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RN	AF
Magazine Luiza	19L0838850	ISEC	4/57	Built to Suit	IPCA+	4,35%	4,35%	4,93%	set-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Alhambra/PB	AF, Aval, FR
Nex Group	20D0809562	ISEC	4/98	Residencial	IPCA+	12,68%	12,68%	2,97%	mai-23	Empreendimentos Residenciais	Canoas/RN	AF, CF, Aval, FR
Prevent Senior	20B0817201	Gaia	4/136	Built to Suit	IPCA+	4,82%	4,82%	3,19%	mar-35	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, FR, FJ, FL
Infinita	20F0718722	Habitasec Sec	1/203	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	3,61%	jul-23	Empreendimentos Residenciais	Porto Alegre/RN	AF, CF, Aval, FR
Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Residencial	IPCA+	6,60%	6,60%	3,58%	jun-40	Empreendimentos Residenciais	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
Correios	20F0834225	True Sec	1/275	Built to Suit	IPCA+	7,00%	7,00%	4,96%	mar-31	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Salvador/BA	AF
Ascenty	20G0798867	RB Sec	1/282	Built to Suit	IPCA+	5,00%	5,00%	1,97%	abr-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Campinas/SP	AF, CF, Seguros
GPA II	20G0703191	Barigui Sec	1/84	Built to Suit	IPCA+	5,25%	5,25%	3,96%	jul-35	Contrato de Locação Atípico de 7 imóveis, modalidade BTS	São Paulo/SP, São Caetano/SP, Campinas/SP, SJ Rio Preto/SP, Praia Grande/SP e Ribeirão Preto/SP	AF, FR
<b>Total</b>								<b>84,83%</b>				

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FJ - Fundo de Juros; FL - Fiança Locatícia; Seguros - MIP e DFI