

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 (31/08/2020)

R\$ 202.946.615,46

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (31/08/2020)

R\$ 96,22

Valor de Mercado da Cota (31/08/2020)

R\$ 81,50

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/08/2020

R\$ 0,41/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 voltou a se valorizar em agosto, apresentando uma rentabilidade positiva de 1,79%. O índice acumula baixa de 12,99% no ano.

Ainda em relação aos impactos decorrentes do Covid-19 no portfólio, os 3 shoppings que fazem parte do portfólio (CRI BR Malls e CRI São Gonçalo) se mantiveram abertos ao longo de todo o 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.

Sobre os CRIs com risco de construção, 1) CRI Colmeia, obras em ritmo mais lento que o previsto devido ao tempo de refazer o canteiro de obras após a reabertura de Fortaleza/CE, a expectativa de conclusão segue em dez/21; 2) CRI NEX, a obra segue dentro do ritmo previsto, inclusive um pouco à frente do cronograma, conclusão jun/21; 3) CRI Magazine Luiza, a obra segue dentro do ritmo previsto, e a expectativa é de conclusão na primeira quinzena de outubro; 4) CRI Infinita, a obra está no estágio inicial, mas por ser uma reforma, terá evolução rápida comparada as demais.

Vale destacar que a gestão segue aproveitando oportunidades de realização de ganho de capital no mercado secundário, e durante o mês de agosto, foram feitas vendas parciais dos CRIs GPA 1 e Rede D'Or, gerando ganhos para o fundo. Além disso, o CRI MRV foi resgatado antecipadamente, pois a empresa queria liberar a garantia. Para isso, a MRV resgatou o papel na taxa de emissão e precisou pagar um prêmio de 0,75%, conforme definido no contrato.

No dia 29/08 o Hospital Santa Luzia, uma das garantias da operação do CRI Rede D'Or NW, teve parte de suas instalações atingidas por um incêndio, que foi controlado na mesma data pela Brigada de Combate a Incêndio do Hospital, acompanhada do Corpo de Bombeiros. Não houve qualquer vítima ou qualquer dano à infraestrutura do imóvel, e o hospital não deixou de funcionar em nenhum momento. Por fim, vale ressaltar que o imóvel conta com apólice de seguro vigente.

Por fim, no início de Setembro foi enviada uma carta consulta aos cotistas do fundo pedindo autorização para que o Gestor pudesse comprar CRIs estruturados pelo próprio grupo, com limite de 20% de concentração do PL. Vale ressaltar que essa medida visa apenas aumentar a originação de operações do fundo para acelerar seu crescimento, sendo que os mesmos processos de análise serão feitos, não havendo nenhuma preferência, obrigação ou custos que fujam dos padrões de mercado.

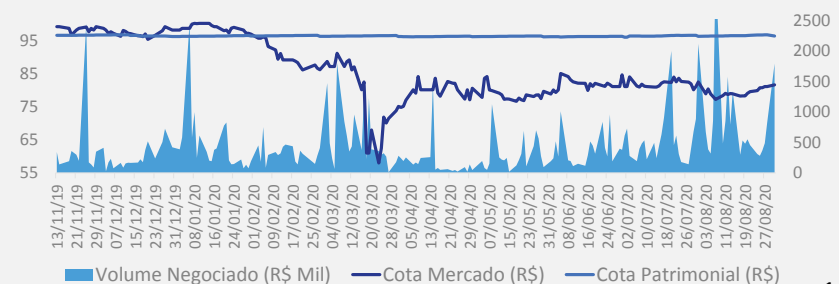
Reforçamos o caráter defensivo e resiliente dos CRIs, a solidez dos emissores e dos investimentos do fundo por contarem, em geral, com lastro em ativos reais e garantias, e que até o momento não houve eventos de inadimplência nas nossas operações.

Dando continuidade ao fluxo de operações, no mês de agosto **adquirimos dois CRIs**, sendo um deles em oferta primária. Seguem abaixo breves descrições dos ativos adquiridos:

São Carlos: Operação cujo devedor final é a São Carlos, empresa do setor de investimento e administração de imóveis comerciais, que possui sólido perfil de crédito, controlada, desde 2017, pela segunda geração das famílias Lemann, Sicupira e Telles. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) Alienação Fiduciária de Imóvel (Centro Administrativo Rio Cidade Nova) com LTV <= 70% até 96º mês e <= 65% a partir do 97º mês (jul/27). Caso o LTV fique maior que o mínimo, a São Carlos deverá adicionar garantias ou realizar pré-pagamento; 2) CF dos Direitos Creditórios. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de CDI + 2,90% a.a.

Grupo Pão de Açúcar 3: 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 onze contratos atípicos de locação de estabelecimentos comerciais locados para o Pão de Açúcar e Extra, todos localizados no Estado de São Paulo. A estrutura conta com as seguintes garantias: 1) 10 imóveis possuem Alienação Fiduciária e 1 possui promessa de alienação; 2) Alienação Fiduciária de Cotas da Proprietária outorgada pelo Cedente em favor da Emissora; 3) Promessa de cessão fiduciária de contratos de locação futura no mesmo imóvel; 4) Fundo de Reserva; 5) Fundo de despesas do CRI; 6) Fiança solidária de Sendas (Assai, empresa do grupo GPA) para o Cedente (TRXB11) garantindo o contrato de aluguel; 7) LTV de 68%. O ativo foi adquirido no mercado primário a uma taxa de IPCA + 5,05% a.a..

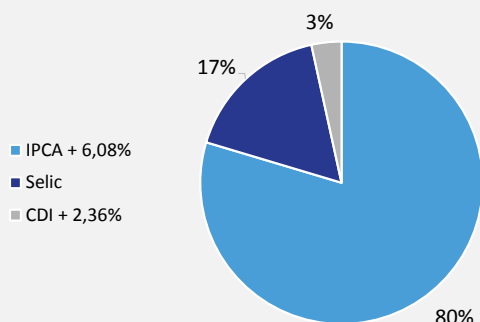
Considerando as operações descritas acima, o percentual alocado em CRIs em 31/08/2020 é de 83,45%.

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


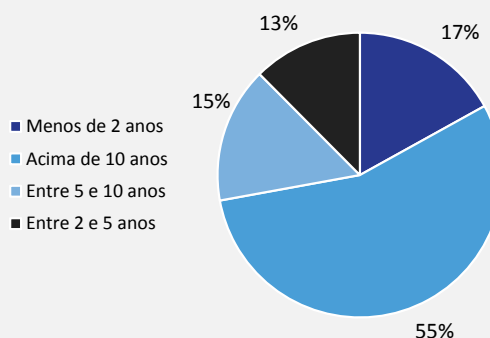
1

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

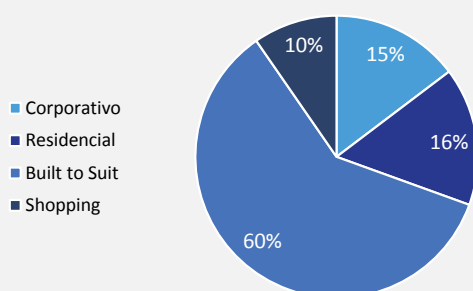
INDEXADORES E TAXAS MÉDIAS



VENCIMENTO



SETOR DE ATUAÇÃO



DRE GERENCIAL

DRE (R\$)	Ago/20
(+) Receita de CRI	1.010.468
(+) Receita Líquida de RF	42.297
(+) Ganhos de Capital	446.384
(-) Despesas	-195.624
(+/-) Outras Receitas/Despesas	13.376
Resultado Líquido	1.316.901
Resultado Líquido por cota	0,62
Distribuição por cota	0,41

CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

CRI 1

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, AF de terreno, fundo de liquidez e aval dos sócios. Operação primária.

CRI 2

Operação corporativa cuja devedora é uma operadora logística, lastreada em imóveis locados para diversas empresas do grupo. Como garantia, temos alienação fiduciária dos imóveis e fiança solidária do cedente e dos sócios.

CRI 3

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 alugueis, imóveis comerciais performados. Operação primária.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Apelido	Código	Sec.	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	% PL	Vcto	Lastró	Localização	Garantias
Rede D'Or 1	19H0262186	RB Sec	1/221	Corporativo	IPCA+	3,45%	3,91%	2,28%	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	Fortaleza/CE (bairro Meireles)	AF, CF, Aval, FR
GPA	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Built to Suit	IPCA+	4,80%	4,80%	0,10%	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%	5,16%	dez-34	Contrato de Locação com lojistas (81) + Contrato tampão com acionista	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
Rede D'Or NW	19H0235501	True Sec	1/214	Corporativo	IPCA+	3,88%	3,87%	2,94%	jul-31	Contrato de Locação Atípico	2 Brasília/DF, 1 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%	2,26%	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%	2,88%	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%	3,59%	fev-32	Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs	Lastró: MA Garantias: Galpão e Terreno (MA)	AF, CF, Aval
Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Built to Suit	IPCA+	4,50%	4,10%	3,39%	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	Lastró: 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/mai)	5,89%	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%	4,77%	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%	1,67%	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%	1,67%	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RS	AF
Souza Cruz	17I0142635	ISEC	4/12	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	1,67%	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RS	AF
Magazine Luiza	19L0838850	ISEC	4/57	Built to Suit	IPCA+	4,35%	4,35%	4,92%	set-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
Nex Group	20D0809562	ISEC	4/98	Residencial	IPCA+	12,68%	12,68%	2,97%	mai-23	Empreendimentos Residenciais	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
Prevent Senior	20B0817201	Gaia	4/136	Built to Suit	IPCA+	4,82%	4,82%	3,69%	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%	3,62%	jul-23	Empreendimentos Residenciais	Porto Alegre/RS	AF, CF, Aval, FR
Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Residencial	IPCA+	6,60%	6,60%	3,59%	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%	4,92%	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%	1,96%	abr-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Paulínia/SP	AF, CF, Seguros
GPA II	20G0703191	Barigui Sec	1/84	Built to Suit	IPCA+	5,25%	5,25%	4,96%	jul-35	Contrato de Locação Atípico, modalidade Build to Suit	7 Lojas, todas em SP, sendo 5 GPA, 1 Assaí e 1 Extra	AF, FR
São Carlos	19F0923004	RB Sec	1/216	Corporativo	CDI+	1,09%	2,90%	0,98%	jun-34	Empreendimento Comercial	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF
GPA III	20H0695880	Barigui Sec	1/85	Built to Suit	IPCA+	5,00%	5,00%	4,44%	ago-35	Contrato de Locação Atípico, modalidade Build to Suit	11 lojas, todas em SP, sendo 9 GPA e 2 Extra	AF, FR
Total								83,45%				

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