

**Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ nº 32.527.683/0001-26
(Administrado pelo Plural S.A. Banco
Múltiplo)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 6 de novembro de 2019 (Data de
Início das Operações) a 30 de junho de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 6 de novembro de 2019 (data de início das operações) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2020, o Fundo mantinha R\$151.470 mil, correspondentes a 74,94% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes, para os quais não há preços cotados em mercado ativo disponível, sendo necessário o envolvimento de elevado grau de julgamento por parte da Administração, uma vez que a mensuração do valor justo destes ativos depende de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos de precificação, baseados em premissas para valorização de instrumentos com baixa liquidez e sem mercado ativo disponível e/ou dados observáveis.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo e devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita e um maior nível de incerteza, por considerar premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRIs incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2020, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) obtenção de entendimento dos principais controles internos relacionados ao processo de mensuração, reconhecimento e divulgação a valor justo dos CRIs; e (iii) teste de valorização dos CRIs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2020, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, analisando o alinhamento destas premissas e deste modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados por meio da Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:


- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.


- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período, e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2020


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Charles Mace de Aguiar
Contador
CRC nº 1RJ 109.819/O-1

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.683/0001-26

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2020	% sobre o patrimônio líquido
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE		57.909	28,65%
Disponibilidades			
Bancos			
Plural S.A. Banco Múltiplo	11	275	0,14%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Operações compromissadas			
Letras do Tesouro Nacional - LTN	4	51.096	25,28%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários		6.537	3,23%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5	6.537	3,23%
Outros valores a receber		1	0,00%
Despesas antecipadas		1	0,00%
NÃO CIRCULANTE		144.933	71,71%
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5	144.933	71,71%
TOTAL DO ATIVO		202.842	100,36%
<u>PASSIVO</u>			
CIRCULANTE		730	0,36%
Taxas de administração, custódia e gestão a pagar		203	0,10%
Rendimentos a distribuir	8	527	0,26%
TOTAL DO PASSIVO		730	0,36%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		202.112	100,00%
Cotas integralizadas	7	210.917	104,36%
(-) Custos de emissão de cotas		(8.206)	-4,06%
Prejuízos acumulados		(599)	-0,30%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		202.842	100,36%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.683/0001-26

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Período de 06/11/2019 a 30/06/2020
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5	2.663
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		<u>2.663</u>
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		<u>2.564</u>
Resultado com operações compromissadas		2.564
OUTRAS DESPESAS		<u>(1.629)</u>
Taxa de administração e gestão	9.a	(1.559)
Taxa de fiscalização - CVM	9.c	(18)
Despesa com serviços do sistema financeiro		(10)
Auditoria e custódia	9.c	(33)
Outras despesas	9.c	(9)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u><u>3.598</u></u>
QUANTIDADE DE COTAS	7.a	<u>2.109.169</u>
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		<u>1,71</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.683/0001-26

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA O PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
Integralização de cotas no período	7.a	210.917	-	210.917
Custos de emissão de cotas	7.d	(8.206)		(8.206)
Distribuição de rendimentos	8	-	(4.197)	(4.197)
Resultado líquido do período		-	3.598	3.598
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020		<u>202.711</u>	<u>(599)</u>	<u>202.112</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.683/0001-26

(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 06/11/2019 a 30/06/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Resultado com operações compromissadas		2.564
Pagamento da taxa de administração e gestão	9.a	(1.356)
Pagamento da auditoria e custódia	9.c	(33)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	9.c	(18)
Pagamento de serviços do sistema financeiro		(10)
Demais recebimentos e pagamentos		(10)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		<u>1.137</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5	(159.633)
Recebimento de juros e amortizações - CRIs	5	10.826
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		<u>(148.807)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento líquido pela emissão de cotas (custo emissão)	7.a/7.d	202.711
Distribuição de rendimentos aos cotistas	8	(3.670)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		<u>199.041</u>
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u>51.371</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		51.371

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 32.527.683/0001-26, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 6 de novembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como "Fundo de Investimento Imobiliário - FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa". O Fundo tem como público-alvo investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ativos, quais sejam: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIGs"); (iv) Letras Hipotecárias ("LHs"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução nº 472/08, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (vi) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDCs, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (vii) cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no Art. 45 da Instrução CVM nº 472/08. A gestão da carteira de investimentos do Fundo compete ao Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor").

A Primeira Oferta Pública de Distribuição, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, é destinada a (i) investidores não institucionais, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados nos termos das regulamentações da CVM; e (ii) fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados.

O Fundo tem suas cotas admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Plural S.A. Banco Múltiplo ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos FII regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/11, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”.

d. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos rendimentos auferidos, ou pelo valor efetivamente recebido, acrescido dos juros incorridos, com base na taxa de remuneração, sendo reconhecidos no resultado na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

e. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

f. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo dos CRIs.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados, por natureza, nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Ativos Financeiros de natureza não imobiliária: saldo de operações compromissadas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data, por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação entre circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2020, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Operações compromissadas	30/06/2020		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Letras do Tesouro Nacional - LTN	54.632	51.096	Após um ano

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 06/11/2019	-	-
Aplicação em CRIs	159.633	159.633
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	(10.657)
Rendimentos de CRIs	13.320	13.320
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(10.826)	(10.826)
Saldos em 30/06/2020	162.127	151.470
Ativo circulante	13.377	6.537
Ativo não circulante	148.750	144.933

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As características dos CRIs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

Código	Devedor	Securizadora	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Quantidade	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2020	Vencimento	Lastro	Localização	Garantias
19H0262186	Rede D'Or 1	RB Sec	1/221	Corporativo	IPCA+	3,45%	3,91%	4.876	4.748	4.831	15/08/2029	Empreendimentos Imobiliários (5 com Habite-se, 11 sem Habite-se)	7 RJ, 6 SP, 1 BA, 1 SE e 1 DF	Clean
19L0810517	Colméia	ISEC Sec	4/60	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	6.000	6.000	6.154	20/01/2023	Empreendimento Residencial de alto padrão (bairro Meireles)	Fortaleza/CE	AF, CF, Aval, FR
19L0840477	GPA	Barigui Sec	1/75	Built to Suit	IPCA+	4,80%	4,80%	12.000	12.000	12.028	10/01/2030	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Caucaia/CE	AF, FR
19L0928585	Shopping São Gonçalo	ISEC Sec	4/64	Shopping	IPCA+	5,06%	5,06%	10.500	10.500	10.469	15/12/2034	Contrato de Locação com lojistas (81) + Contrato tampão com acionista	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
16F0071780	MRV	True Sec	1/63	Residencial	CDI+	1,60%	1,09%	13.000	13.100	6.537	21/06/2021	Empreendimentos Residenciais	Araras/SP, Sorocaba/SP, Ribeirão Preto/SP e Uberlândia/MG	AF
19H0235501	Rede D'Or NW	True Sec	1/214	Corporativo	IPCA+	3,88%	3,87%	6.000	6.207	5.996	02/07/2031	Contrato de Locação Atípico	3 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
12L0023493	Kroton Anhanguera	RB Sec	1/81	Built to Suit	IPCA+	4,48%	4,27%	13	3.982	3.824	07/11/2027	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
14C0067892	BR Malls	RB Sec	1/97	Shopping	IPCA+	6,34%	3,99%	23	6.503	6.010	07/03/2024	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
19K0981679	Localfrio	ISEC Sec	4/54	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,01%	7.418	7.500	7.353	16/12/2031	Contrato de Locação Atípico	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Devedor	Securizadora	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Quantidade	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2020	Vencimento	Lastro	Localização	Garantias
20B0980166	Grupo Mateus	True Sec	1/212	Corporativo	IPCA+	4,95%	4,95%	7.600	7.507	7.353	16/02/2032	Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs	Lastro: MA Garantias: Galpão e Terreno (MA)	AF, CF, Aval
19I0330886	Azul	Vert Sec	1/11	Built to Suit	IPCA+	4,50%	4,10%	7.039	7.001	6.798	05/06/2028	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
19J0713628	Even	True Sec	1/191	Corporativo	CDI+	1,70%	2,15%	5.082	5.000	4.988	23/10/2024	Empreendimentos Imobiliários em São Paulo/SP	Lastro: 4 São Paulo/SP Garantia: 23 imóveis	AF, FR
19G0228153	HBR	Habitasec Sec	1/148	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,74% (mar) e 6,00% (abr e mai)	12.551	12.031	12.068	26/07/2034	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
18L1300313	BRF	ISEC	4/29	Built to Suit	IPCA+	6,25%	6,40%	9.589	10.001	9.740	05/01/2039	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Vitória de Santo Antão/PE	AF, Fiança Bancária, Sub
13F0062455	Volkswagen	RB Sec	1/89	Built to Suit	IPCA+	6,17%	5,95%	10	3.533	3.442	17/01/2029	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, Fiança Bancária
17I0142307	Souza Cruz	ISEC	4/11	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	556	3.502	3.431	05/09/2027	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RS	AF
17I0142635	Souza Cruz	ISEC	4/12	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	556	3.502	3.431	05/09/2027	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RS	AF

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Devedor	Securizadora	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Quantidade	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2020	Vencimento	Lastro	Localização	Garantias
19L0838850	Magazine Luiza	ISEC	4/57	Built to Suit	IPCA+	4,35%	4,35%	9.691	10.001	10.016	12/09/2030	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
20D0809562	Nex Group	ISEC	4/98	Residencial	IPCA+	12,68%	12,68%	6.000	6.000	6.012	25/05/2023	Empreendimentos Residenciais	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
20B0817201	Prevent Senior	Gaia	4/136	Built to Suit	IPCA+	4,82%	4,82%	6.461	6.501	6.476	20/03/2035	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, FR, FJ, FL
20F0718722	Infinita	Habitasec Sec	1/203	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	7.280	7.280	7.283	18/07/2023	Empreendimentos Residenciais	Porto Alegre/RS	AF, CF, Aval, FR
20F0755566	Creditas	Vert Sec	23/1	Residencial	IPCA+	6,60%	6,60%	7.230	7.230	7.230	20/06/2040	Empreendimentos Residenciais	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
Total										151.470	-	-	-	-

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.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

a. Fatores de risco

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira de investimentos estão expostos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está exposto e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar expostos. Em condições adversas de mercado, o referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

c. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto do novo coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e disseminação dessa situação impedem qualquer previsão quanto ao seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação desses ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. O Administrador e o Gestor acreditam que os eventuais impactos financeiros nas demonstrações financeiras referentes ao período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, tenham sido capturados via preços de mercado disponíveis, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, órgão governamentais relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parceiras com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Risco de potencial conflito de interesse

O Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor (sujeito à aprovação, pelo Banco Central do Brasil - BACEN, da aquisição do Administrador), portanto, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração da carteira de ativos do Fundo, uma vez que a avaliação, pelo Administrador, quanto à qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato com ele celebrado, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve as partes.

k. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

l. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

7 EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Fundo realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$400.000, divididos em 4.000.000 cotas, em série única, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e alterações posteriores.

Conforme Anúncio de Encerramento divulgado em 7 de novembro de 2019, foram integralizadas 2.109.169 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada.

Em 30 de junho de 2020, o valor das cotas integralizadas é de R\$210.917.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento do Fundo, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$8.206, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociações

As cotas do Fundo são admitidas à negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código PLCR11.

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês estão demonstrados a seguir:

<u>Data</u>	<u>Valor da cota – R\$</u>
12/11/2019	99,50
29/11/2019	98,99
30/12/2019	98,00
31/01/2020	96,75
28/02/2020	86,02
31/03/2020	75,00
30/04/2020	80,50
29/05/2020	79,54
30/06/2020	84,50

8 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$4.197, por meio dos seguintes critérios:

	Período de 06/11/2019 a 30/06/2020
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	5.227
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(1.629)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	3.598
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(1)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	203
(+) Receitas apuradas pelo regime de competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	379
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	4.179
Rendimento distribuído	4.197
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100,42%
Rendimento distribuído no período	3.670
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	527

9 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de cotas, uma taxa de administração equivalente a 1,20% ao ano sobre o seu patrimônio líquido, observando o valor mínimo mensal de R\$50, o qual será reajustado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Durante o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Administrador fez jus à taxa de administração no montante de R\$1.559.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá cobrança de taxa de performance, ingresso ou saída.

c. Demais encargos

	Período de 06/11/2019 a 30/06/2020	
	R\$ mil	%
Patrimônio líquido médio	202.945	100,00
Taxa de fiscalização – CVM	18	0,01
Auditoria e custódia	33	0,02
Outras despesas	9	0,00
Total	70	0,03

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, foram os seguintes:

<u>Período de</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>	<u>Patrimônio líquido médio (R\$)</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
06/11/2019 a 30/06/2020	95,83	202.945	(4,17)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Plural S.A. – Banco Múltiplo (“Banco”), integrante do conglomerado financeiro, do qual o Administrador e o prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo também pertencem. A despesa de custódia com o Banco, no período de 06 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, foi reconhecida na rubrica “Auditoria e custódia” da demonstração do resultado. Adicionalmente, em 30 de junho de 2020, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$275, se encontra apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.

O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, gestão e custódia, estão demonstrados a seguir:

<u>Despesa</u>	<u>Período de 06/11/2019 a 30/06/2020</u>
Taxa de administração	129
Taxa de gestão	1.391
Taxa de custódia	26
<u>Passivo</u>	<u>30/06/2020</u>
Taxa de administração a pagar	17
Taxa de gestão a pagar	182
Taxa de custódia a pagar	4

12 TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme legislação tributária vigente, é isento de imposto, inclusive de impostos sobre a renda, que só incidem sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, à alíquota de 20%.

Ficam isentos do IRRF e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme Art. 40 da Instrução Normativa nº 1.585.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

13 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Plural Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Serviços de escrituração	Itaú Corretora de Valores S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Plural S.A. Banco Múltiplo

14 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador (<https://www.bancoplural.com>), do Gestor (<https://www.bancoplural.com>) e da B3 (<http://www.b3.com.br>).

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 6 DE NOVEMBRO DE 2019 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Letras do Tesouro Nacional	-	51.096	-	51.096
CRIs	-	-	151.470	151.470
Total do ativo	-	51.096	151.470	202.566

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 6 de novembro de 2019 a 30 de junho de 2020, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4