

PLURAL RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS (PLCR11)
Carta Mensal Janeiro de 2024

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 (31/01/2024)

R\$ 194.327.613,97

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (31/01/2024)

R\$ 92,13

Valor de Mercado da Cota (31/01/2024)

R\$ 88,43

Rendimento Mensal

Pagamento em 16/02/2024

R\$ 0,80/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

Banco Genial S.A.

COMENTÁRIO DO GESTOR

➤ Destaques da Carteira:

44	R\$ 0,80	71,12%IPCA 28,88% CDI	100%
Número de CRIs na Carteira	Último Rendimento	Indexadores (parte alocada)	% de CRIs sênior / série única
3,31 anos	52,48%	IPCA + 6,01% CDI + 2,83%	IPCA + 8,17% CDI + 2,88%
Duration (d.u.) da Carteira (parte alocada)	LTV médio	Spread Médio de Aquisição (parte alocada)	Spread Médio Marcação a Mercado (parte alocada)

➤ Carteira:

No mês de janeiro, realizamos duas aquisições, sendo elas: i) R\$ 3,5 milhões do CRI Localiza a CDI+ 1,00% a.a. e ii) R\$ 2,0 milhões do CRI Allos a CDI+ 1,23%.

O IPCA divulgado em dezembro apresentou aumento marginal de 0,56%. As projeções ANBIMA para os meses de Janeiro e Fevereiro são, respectivamente, de 0,38% e 0,73%. Levando em consideração o acumulado para 12 meses a inflação atinge 4,62%, e as projeções indicam 4,47% e 4,35% nos períodos subsequentes. Esse cenário benigno reflete a continuidade da convergência da inflação para as metas do Bacen e fortalece nosso cenário base de continuidade do ciclo de corte de juros nos próximos meses.

Mesmo considerando o cenário acima, nossa visão é que o CDI terminal permanecerá em patamar atrativo devido a conjuntura internacional de juros mais elevados. O treasury de 10 anos segue acima dos 4%, patamar que restringe uma queda mais significativa da Selic. Assim seguimos buscando aumentar a parcela da carteira indexada ao CDI.

Atualmente, estamos com 71,12% do portfólio indexado ao IPCA com spread médio, marcado a mercado, de IPCA + 8,17% ao ano, representando 2,61% acima da NTN-B de referência em 31/01/2024.

O rendimento anunciado em janeiro foi de R\$ 0,80/cota, que representa um dividend yield de 0,90% ao mês, equivalente a 11,41% anualizado, em relação à cota de fechamento do mês. Essa distribuição representa 94% do CDI bruto.

A gestão continuará utilizando ferramentas visando reduzir a volatilidade nas distribuições com o objetivo de linearizar os rendimentos mensais ao longo do ano. Estas ferramentas são: i) Rendimentos acumulados e ii) Resultados de inflação não distribuídos.

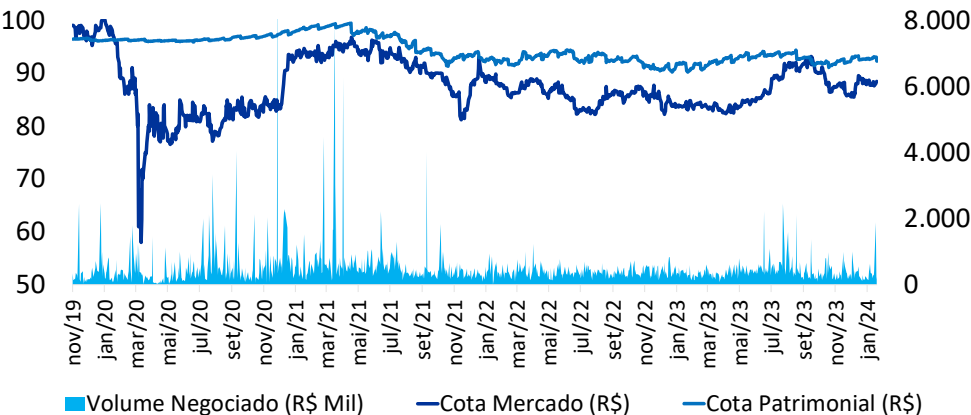
Por fim, segue o Pipeline de novas alocações esperadas para os próximos meses:

I) Financiamento de Obra (Taxa: IPCA + 11,00% a.a.)

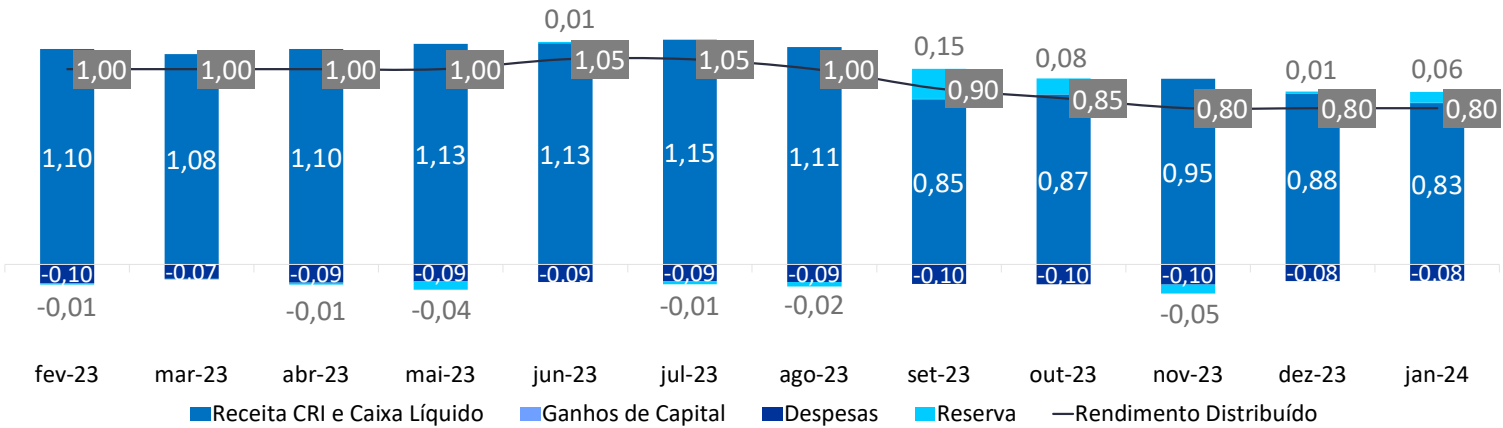
II) Financiamento de Obra (Taxa: CDI + 5,00% a.a.)

O percentual alocado no fechamento de janeiro é de 91,45%.

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO POR COTA (ÚLTIMOS 12 MESES – R\$)



DEMONSTRATIVO DO RESULTADO (DRE)

Para a contabilização dos resultados do mês disponíveis para distribuição, consideram-se os rendimentos dos CRIs, títulos públicos e demais receitas financeiras. Além disto, são apurados os resultados de ganho de capital com a venda dos ativos. Posteriormente é feita a dedução das taxas de gestão, administração, custódia, impostos e demais custos de manutenção do Fundo. Os resultados aqui apresentados são apurados pelo regime de caixa:

Distribuição dos Resultados (R\$)	Janeiro-2024	1º Semestre
CRIs - Juros	1.161.242	1.161.242
CRIs - Correção Monetária	440.798	440.798
Aplicações Financeiras	181.926	181.926
Ganhos no Mercado Secundário	2.979	2.979
Total Receitas	1.786.945	1.786.945
Taxa de Gestão e Adm.	-173.942	-173.942
Impostos	-40.933	-40.933
Outras Despesas	-3.506	-3.506
Total Despesas	-218.381	-218.381
Lucro Líquido	1.568.564	1.568.564
Lucro Distribuído	1.687.335	1.687.335
R\$ / Cota	0,80	0,80
% Distribuído	107,57%	107,57%

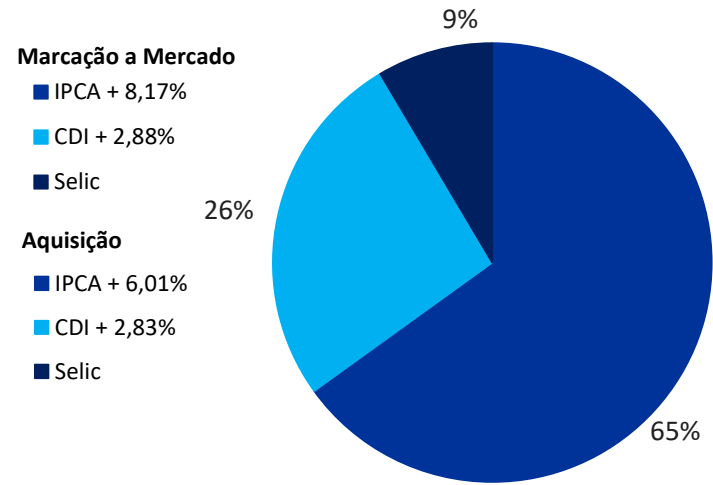
OUTRAS INFORMAÇÕES

Total de CRIs na Carteira	44
Montante Investido em CRIs (R\$ M)	177,72
Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,90%
Dividend Yield Mês (Cota Emissão)	0,80%
Volume Diário Médio Negociado no Mês (R\$ M)	345,379
Duration (anos) da Carteira (Parte Alocada)	3,31

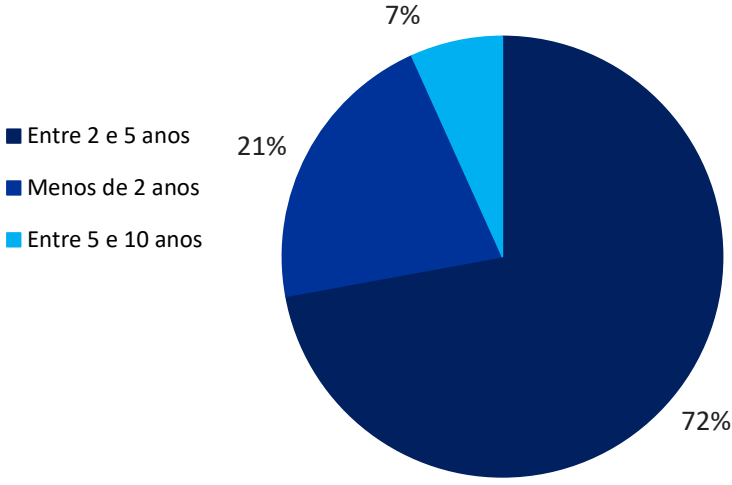
ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. Este documento é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários, não podendo ser reproduzido ou retransmitido no todo ou em parte a quaisquer outras pessoas. A Plural Gestão de Recursos LTDA pode efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo e não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor antes de aplicar seus recursos. OUVIDORIA: ouvidoria@bancogestao.com, telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About> ; www.plcr11.com

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

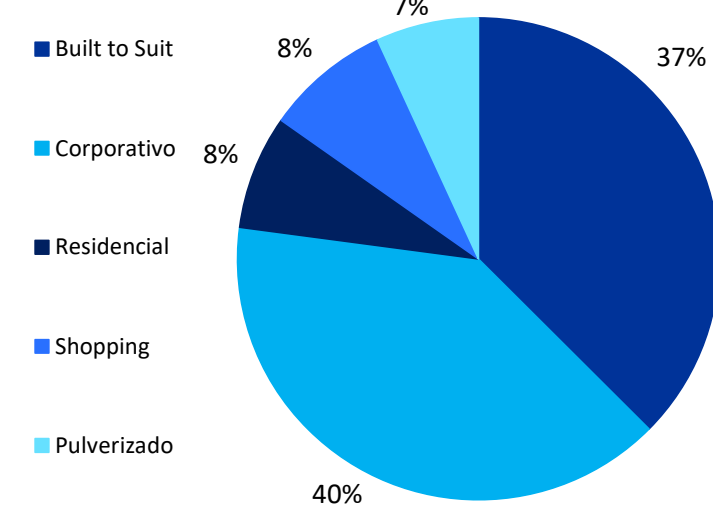
a) Indexadores e Taxas Médias Brutas:



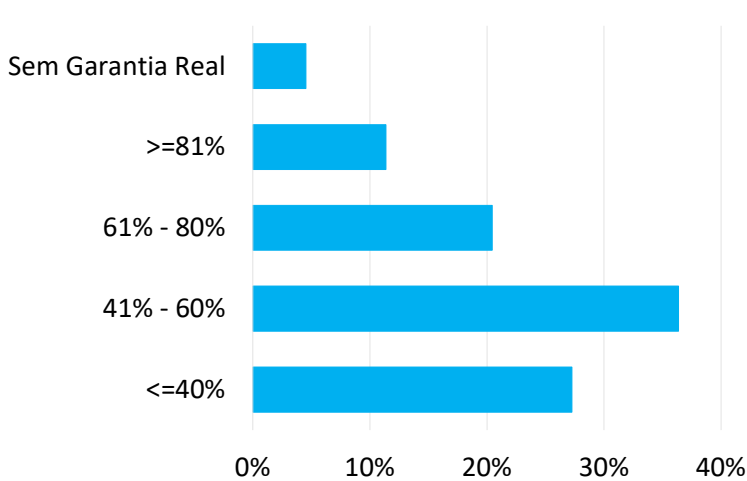
b) Duration:



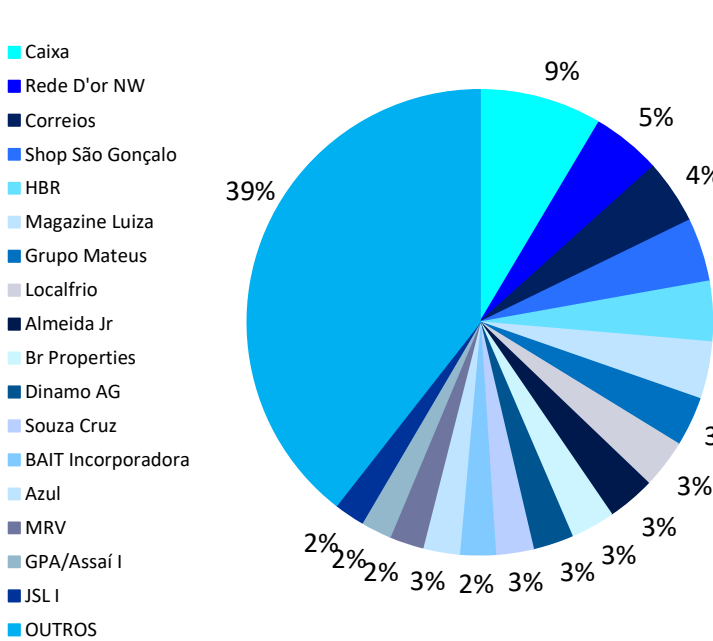
c) Setor de Atuação:



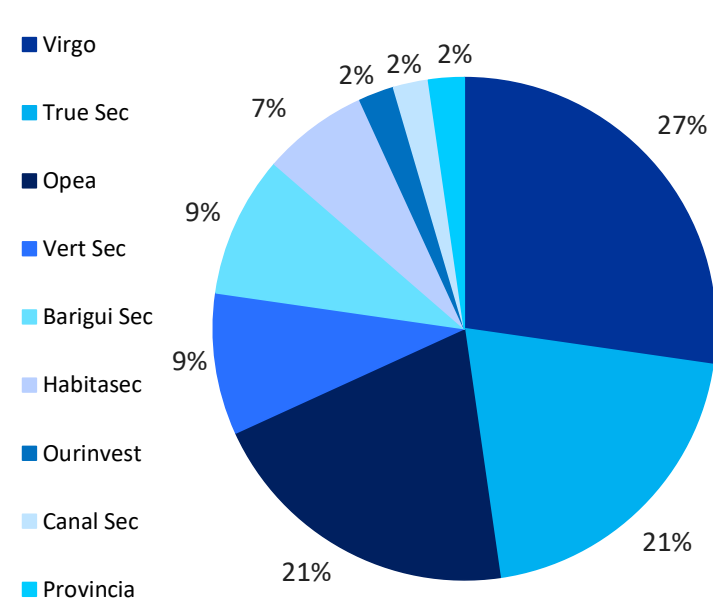
d) LTV na Aquisição (loan to value):



e) Diversificação da Carteira:



f) Securitizadora:



Planilha de Fundamentos

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

DETALHAMENTO DO PORTFÓLIO

Colmeia			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jun-24 IPCA + 11,00% 1,67% 39% 0,4 19L0810517	Lastro - Empreendimento Residencial de alto padrão Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Shop São Gonçalo			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-34 IPCA + 5,06% 4,39% 34% 5,0 19L0928585	Lastro - Contrato de Locação com lojistas e com acionista Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Rede D'Or NW			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-31 IPCA + 3,88% 4,80% 68% 3,6 19H0235501	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária
Kroton Anhanguera			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	nov-27 IPCA + 4,48% 1,62% 36% 1,9 12L0023493	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval
Localfrio			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	dez-31 IPCA + 6,00% 3,38% 63% 3,7 19K0981679	Lastro - Contrato de Locação Atípico Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva / Subordinação (série sênior)
Grupo Mateus			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	fev-32 IPCA + 4,95% 3,44% 221% 3,8 20B0980166	Lastro - Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval
Azul			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jun-28 IPCA + 4,50% 2,52% 51% 2,2 19I0330886	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Aval - Fiança Bancária
HBR			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	jul-34 IPCA + 6,00% 4,18% 58% 4,7 19G0228153	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva
Souza Cruz I			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV na Aquisição Duration (anos) Código	set-27 IPCA + 6,00% 2,61% 25% 1,9 17I0142307 e 17I0142635	Lastro - Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS Garantias - Alienação Fiduciária

Magazine Luiza



Vencimento	set-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,35%
% PL	3,97%
LTV	81%
Duration (anos)	3,3
Código	19L0838850

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

Nex Group



Vencimento	jun-24
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	0,61%
LTV	42%
Duration (anos)	0,4
Código	20D0809562

Lastro	- Empreendimentos Residenciais.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

Creditas



Vencimento	jun-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,60%
% PL	1,62%
LTV	44%
Duration (anos)	5,8
Código	20F0755566

Lastro	- Empreendimentos Residenciais.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)

Correios



Vencimento	mar-31
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	4,45%
LTV	60%
Duration (anos)	3,3
Código	20F0834225

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária

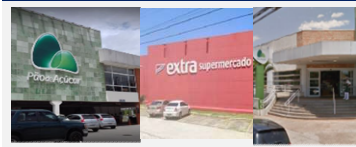
Ascenty



Vencimento	abr-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,65%
LTV	56%
Duration (anos)	4,3
Código	20G0798867

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Seguros

GPA/Assaí III



Vencimento	ago-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,44%
LTV	80%
Duration (anos)	5,4
Código	20H0695880

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança

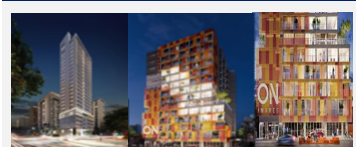
JSL I



Vencimento	jan-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,00%
% PL	4,22%
LTV	65%
Duration (anos)	5,0
Código	20A0977906 e 20A0978038

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

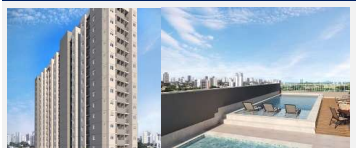
Vitacon



Vencimento	set-24
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	4,20%
% PL	0,26%
LTV	43%
Duration (anos)	0,6
Código	20I0718026

Lastro	- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra - Fiança dos sócios e Subordinação (série sênior)

Conx



Vencimento	set-25
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,00%
% PL	0,69%
LTV	33%
Duration (anos)	0,8
Código	20I0905816

Lastro	- Empreendimento residencial na zona norte de São Paulo/SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

Sinal



Vencimento	nov-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	1,94%
LTV	54%
Duration (anos)	4,0
Código	20K0568000

Lastro	- Contratos de locação de concessionárias.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fiança - Fundo de Reserva

Dinamo AG



Vencimento	nov-28
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	8,75%
% PL	2,78%
LTV	40%
Duration (anos)	2,3
Código	20K0549411

Lastro	- Contratos de locação de galpões da companhia em MG e SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária / Endosso dos seguros patrimoniais - Fundo de Reserva - Fiança

Sinal II



Vencimento	dez-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	1,07%
LTV	59%
Duration (anos)	4,0
Código	20K0866670

Lastro	- Contratos de locação de concessionárias.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fiança - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas

Ascenty II



Vencimento	mai-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,70%
% PL	1,69%
LTV	58%
Duration (anos)	3,0
Código	20L0710860

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Endosso de seguros dos imóveis - Fundo de Despesas

GPA/Assaí I



Vencimento	jan-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,80%
% PL	2,13%
LTV	45%
Duration (anos)	3,0
Código	19L0840477

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança

GPA/Assaí II



Vencimento	jul-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	0,39%
LTV	71%
Duration (anos)	5,3
Código	20G0703191

Lastro	- Contrato de Locação Atípico, modalidade <i>Sale & Leaseback</i> .
Garantias	- Alienação Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas - Fiança

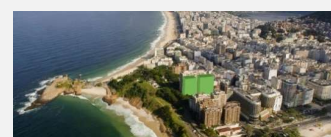
Creditas II



Vencimento	out-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,50%
% PL	0,85%
LTV	35%
Duration (anos)	6,4
Código	20J0837185

Lastro	- Empreendimentos Residenciais.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)

BAIT Incorporadora



Vencimento	set-25
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	2,49%
LTV	41%
Duration (anos)	0,8
Código	21I0566602

Lastro	- Terreno localizado na zona sul da cidade do Rio de Janeiro.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Subordinação (série sênior) - Aval

3Z Realty



Vencimento	set-28
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	1,24%
LTV	25%
Duration (anos)	1,9
Código	21I0683349

Lastro	- Empreendimentos residenciais localizados em diversas cidades do Estado de SP.
Garantias	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas

Wimo III			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	ago-36 IPCA + 7,00% 1,88% 54% 5,3 21J0856001	Lastro - Empreendimentos Residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Subordinação - Seguros - Fundo de Reserva
YOU			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	nov-26 CDI + 4,25% 2,03% 88% 2,3 21L0329277	Lastro - Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas
Almeida JR			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-33 CDI + 2,90% 3,29% 42% 4,3 21J0801132	Lastro - Contrato de Locação com lojistas. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva
Vitacon II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-26 CDI + 4,50% 1,96% 53% 2,0 22F0236430	Lastro - Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra - Fiança dos sócios
Helbor			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	jun-27 CDI + 2,40% 1,80% 38% 1,7 22F0715946	Lastro - Financiamento a terreno na região do Higienópolis. Garantias - Alienação Fiduciária - Alienação Fiduciária de Quotas - Aval da Helbor - Cessão Fiduciária de recebíveis
MRV			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	set-27 CDI + 3,00% 2,38% 70% 2,9 22I1423539	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Apólice de Seguro - Reembolso Compulsório - Fundo de Reserva
CashMe II			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-30 IPCA + 9,00% 1,93% 58% 2,6 23C0248214	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva; Fundo de Despesas - Subordinação (série sênior)
Cyrela			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	abr-26 CDI + 2,02% 1,61% 0% 1,9 23C1232565	Lastro - Aquisição de Terrenos. Garantias - Aval Cyrela - Fundo de Reserva
Embraed			
	Vencimento Indexador Taxa de Aquisição % PL LTV Duration (anos) Código	mai-28 CDI + 4,00% 1,88% 52% 2,3 23E1295288	Lastro - Empreendimentos residenciais. Garantias - Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva, Fundo de Despesa - Aval

MRV II



Vencimento dez-27
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 3,00%
% PL 0,96%
LTV 72%
Duration (anos) 3,1
Código 22L1198359

Lastro
- Empreendimentos residenciais.
Garantias
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva
- Apólice de Seguro
- Reembolso Compulsório
- Fundo de Reserva

Br Properties



Vencimento ago-31
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 2,00%
% PL 3,11%
LTV 37%
Duration (anos) 4,2
Código 23H1023846

Lastro
- Reembolsos Imobiliários.
Garantias
- Alienação Fiduciária
- Cessão Fiduciária
- Fundo de Reserva

Even



Vencimento set-26
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 1,75%
% PL 1,69%
LTV 22%
Duration (anos) 1,3
Código 18I0295771

Lastro
- Financiamento imobiliário das unidades em SPE.
Garantias
- Alienação Fiduciária

Lar Cooperativa



Vencimento dez-34
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 2,45%
% PL 2,02%
LTV 68%
Duration (anos) 4,2
Código 22L1212138

Lastro
- Construção de supermercados.
Garantias
- Alienação Fiduciária
- Fundo de Despesa

Localiza



Vencimento mar-28
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 1,00%
% PL 1,77%
LTV 0%
Duration (anos) 3,2
Código 23C0247388

Lastro
- Aluguel de Veículos.

Allos



Vencimento mar-30
Indexador CDI +
Taxa de Aquisição 1,23%
% PL 1,05%
LTV 190%
Duration (anos) 1,0
Código 23B0587522

Lastro
- Aluguel dos Lojistas.
Garantias
- Boulevard Shopping Belém LTV 198%.

GLOSSÁRIO

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para o reajuste da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio da atualização do saldo devedor pelo indexador de referência (IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC etc.).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: Duration é o prazo médio no qual o investidor irá receber o investimento feito ao adquirir um título, geralmente medido em meses ou anos.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV. **Receita de Estruturação:** Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído: O Fundo segue a apuração pelo regime caixa, onde a distribuição da inflação está limitada ao “resultado caixa”. Vale destacar que, nos casos em que a correção monetária for maior do que amortização, essa diferença é acumulada mês a mês, sendo distribuída posteriormente.

Spread Over: Diferença da taxa cobrada de uma ou mais operações e a taxa de referência (ex. NTN-B) de mesma duration.