

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

R\$ 203.498.557,19

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (29/11/2019)

R\$ 96,48

Valor de Mercado da Cota (29/11/2019)

R\$98,99

Rendimento Mensal

Pagamento em 06/12/2019

R\$ 0,21/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

No dia 6 de novembro o FII PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11) iniciou suas atividades e suas cotas começaram a ser negociadas na B3 no dia 12 de novembro.

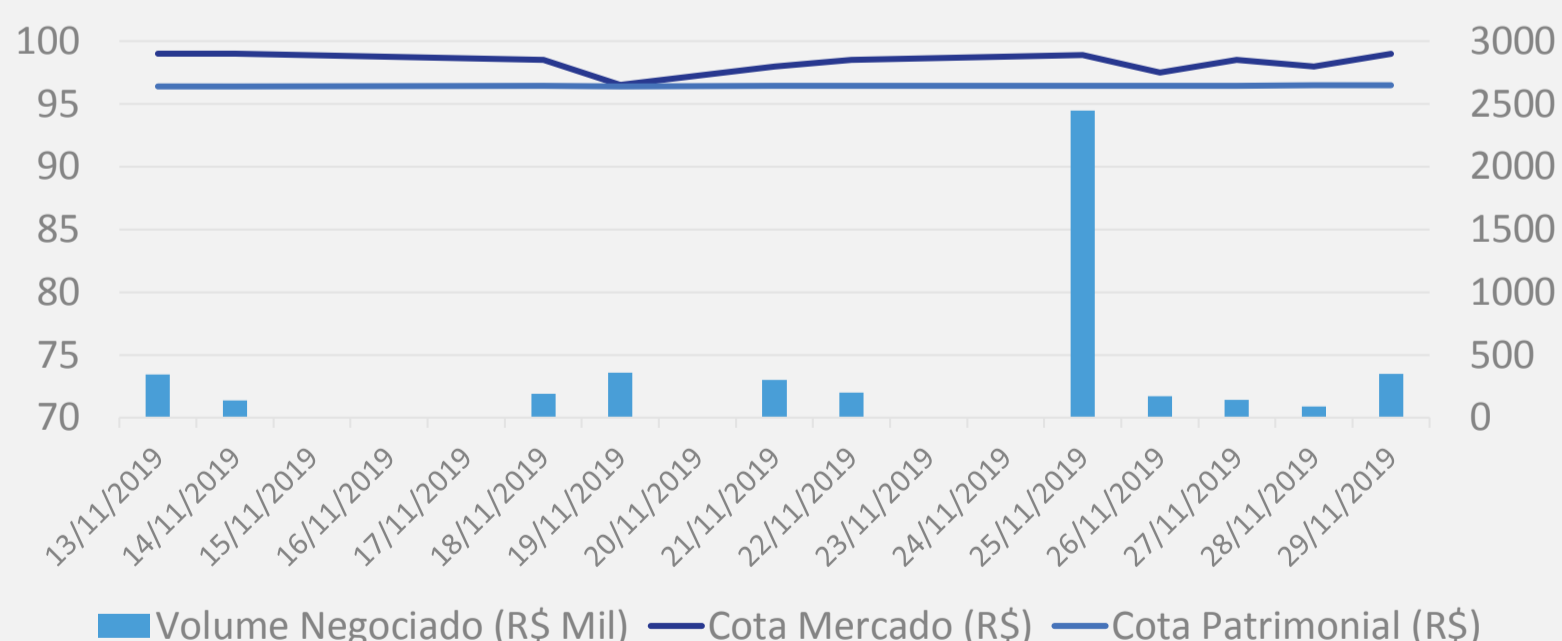
Acreditamos que o momento atual seja favorável para a aquisição de CRIs, tanto no mercado primário quanto no mercado secundário, pois o mercado de crédito privado passou por um movimento de reprecificação, aumentando os spreads de crédito (prêmio acima do título público de referência) pagos pelos emissores.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi de R\$ 0,21 por cota, isenta do imposto de renda para pessoas físicas. Esse rendimento corresponde a remuneração do caixa do fundo que foi investido em compromissadas com liquidez diária lastreadas em títulos públicos. Nosso objetivo foi deixar o fundo líquido neste início, pois temos visto no mercado muitas oportunidades e gostaríamos de ter total flexibilidade para aproveitá-las.

Neste mês, foi adquirido 1 novo CRI, no volume de R\$ 4,75 milhões, emitido pelo grupo de saúde Rede D'or, que possui um robusto perfil de crédito, sendo considerado em nossa análise como um produto high grade. Graças ao movimento de reprecificação citado acima, foi possível adquiri-los com spread superior ao realizado na sua emissão.

Além disso, temos mais 2 CRIs (CRI 1 e CRI 2 descritos na página 3) aprovados pelo comitê de investimentos que estão em fase final e devem liquidar em dezembro. O investimento esperado nestes ativos será entre R\$ 15 e R\$ 20 milhões. Um deles, considerado high yield referente a um empreendimento imobiliário na cidade de Fortaleza, com baixo LTV e boa perspectiva de vendas no curto prazo. Outro, considerado high grade lastreado em um contrato atípico de aluguel (built to suit) com uma rede varejista de âmbito nacional.

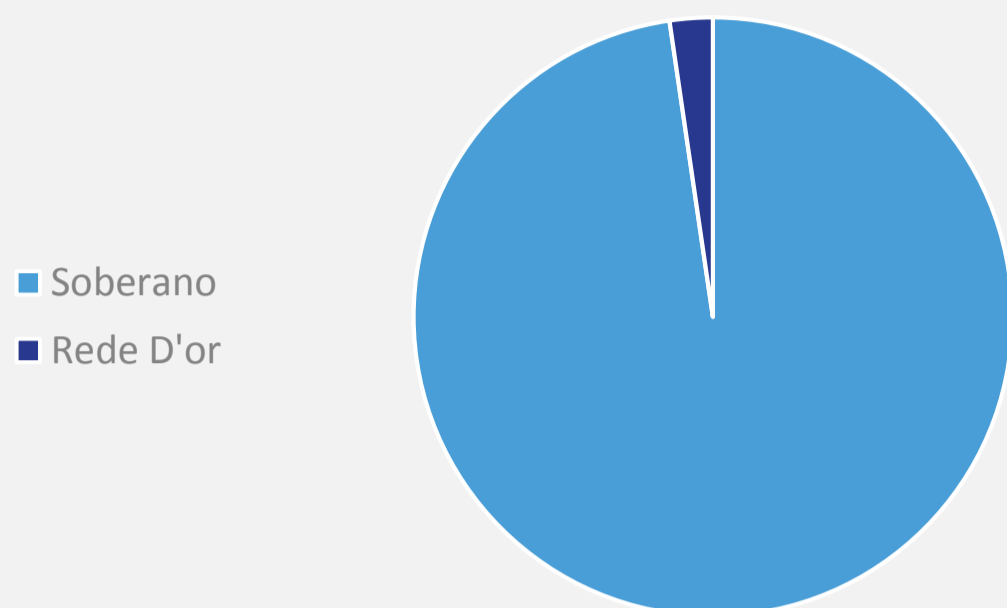
Por fim, temos um pipeline extenso de CRIs em processo de análise que iremos submeter ao comitê de investimentos para aprovação no curto prazo. Um resumo destas operações que estão no nosso radar está na página 3 (CRIs de 3 a 7).

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


1

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

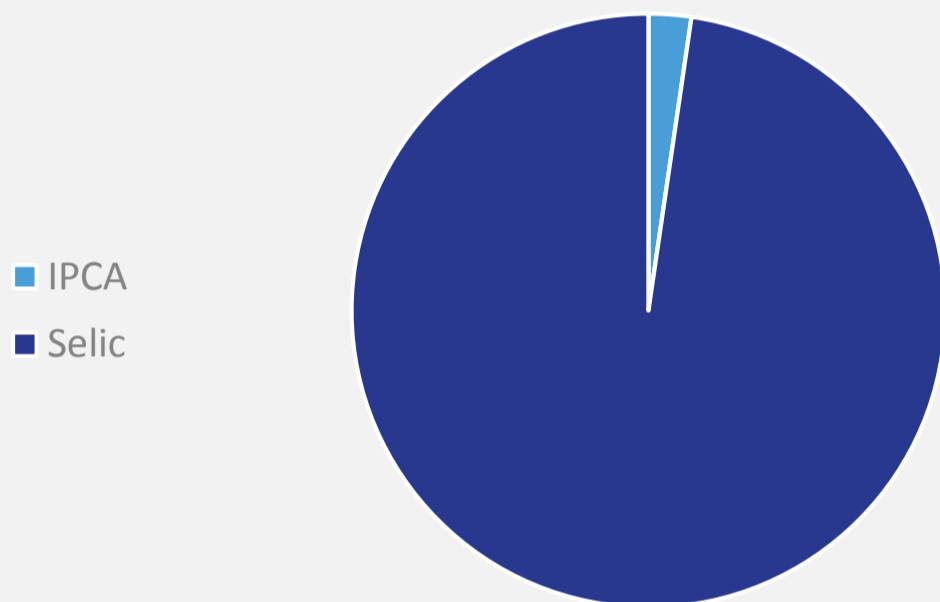
RISCO



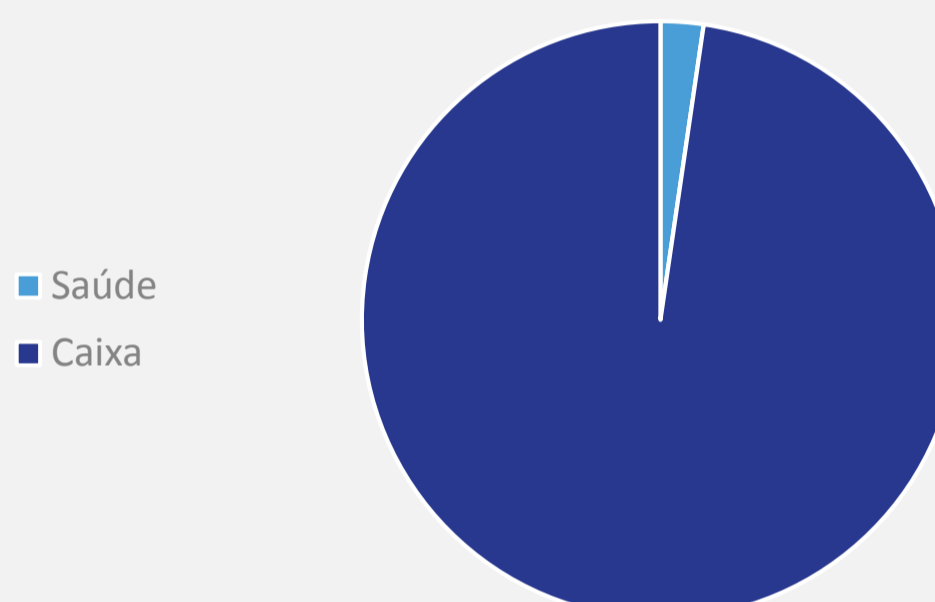
VENCIMENTO



INDEXADORES



SETOR DE ATUAÇÃO



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Rede D'or São Luís

Emissor/Série: RB Capital, 221ª Série

Código: 19H0262186

Lastro: Direitos creditórios imobiliários, oriundos de emissão de debêntures simples.

Volume Adquirido: R\$ 4.748.460,91

Taxa: IPCA + 3,91% a.a

Vencimento: Agosto de 2029

CRIs Aprovados (esperando liquidação)**CRI 1**

CRI residencial para finalização de um empreendimento localizado em um bairro nobre de Fortaleza. Emissão primária já adquirida, com liquidação esperada para dezembro. Em cenário de venda forçada, incluindo os recebíveis cedidos fiduciariamente, a operação registra um LTV controlado, de apenas 54%. O projeto já se encontra com vendas acima de 60% do total e as obras estão 40% concluídas, aproximadamente. Pacote de garantias compreende: (1) aval da construtora; (2) aval dos sócios; (3) cessão fiduciária de recebíveis; (4) alienação fiduciária de estoque / unidades performadas; e (5) seguro de obras. Remuneração será de IPCA + 10,00% a.a., com prazo máximo de 36 meses.

CRI 2

Operação corporativa lastreada em contrato de locação atípico (BTS) que se estende até o vencimento do CRI. Emissão primária. O devedor final é uma varejista do segmento de supermercados, listada no mercado local e com rating situado na faixa investment grade da escala local, conferido por agências internacionais. O perfil de crédito é reforçado por alienação fiduciária de imóvel suficiente para cobrir o saldo inicial da operação. A expectativa de remuneração é de IPCA + 4,80% a.a.

CRIs em Processo de Análise**CRI 3**

Operação corporativa lastreada em contrato de locação atípico (BTS) que se estende até o vencimento do CRI. Ativo negociado no secundário. O devedor final é uma das líderes do setor de proteínas listada no mercado local e com rating situado na faixa investment grade da escala local, conferido por agências internacionais. O CRI é respaldado por alienação fiduciária de imóvel cujo valor estimado, em condições normais, é suficiente para liquidação do saldo inicial da emissão. Há também garantia adicional proporcionada por uma série subordinada. A expectativa de remuneração é de IPCA + 5,50% a.a.

CRI 4

Operação corporativa lastreada em contrato de locação atípico (BTS) que se estende até o vencimento do CRI. Emissão primária. O devedor final é uma empresa do setor de logística, atuando no segmento de transporte e armazenamento de mercadorias que requerem controles rígidos de temperatura e umidade. A operação é ancorada na alienação fiduciária de dois galpões locados, os quais estão situados nas regiões Sul e Sudeste, em pontos privilegiados da malha rodoviária. Ademais, há reforço proporcionado pela existência de uma série subordinada, tornando o LTV da operação significativamente abaixo de 100%. Não possui rating em escala local ou global, porém o aceitável risco de crédito do devedor em nossa avaliação, somado à solidez das garantias, torna o risco da operação adequado e compatível com a remuneração oferecida.

CRI 5

Operação corporativa lastreada em contrato de locação atípico (BTS) que se estende até o vencimento do CRI. Emissão primária. O devedor final é uma companhia do setor de seguros, com posição destacada no mesmo. Não possui rating externo, mas é uma companhia com investment grade em nossa escala interna. Lastro imobiliário é formado por um edifício corporativo localizado no RJ, com avaliação superior ao saldo da operação. Há alienação fiduciária do ativo. Expectativa de retorno entre IPCA + 4,50% a.a. e IPCA + 5,00% a.a.

CRI 6

CRI lastreado em contratos de locação de um shopping localizado em um município do estado do RJ. Emissão primária. Trata-se de um dos principais shoppings do município, estando bem localizado, em uma via de fácil acesso. Possui um portfólio de lojistas diversificado, com baixa vacância. Garantias da operação abrangem: (1) alienação fiduciária de 100% do shopping; (2) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração econômica do empreendimento, em adição ao lastro, os quais serão depositados em conta vinculada; (3) fundo de reserva de 1 PMT; (4) fiança do acionista controlador e coobrigação da cedente. Há covenant de índice de cobertura mínimo de 1,20x e LTV máximo de 75%. O rating mínimo da operação será equivalente a A- em escala local, a ser atribuído por uma agência internacional. Expectativa de remuneração entre IPCA + 4,50% a.a. e IPCA + 5,00% a.a.

CRI 7

Operação corporativa garantida por terrenos não operacionais. Emissão primária. Devedor é uma companhia produtora de não-tecidos, tecidos e convertidos. O CRI será utilizado para reperfilamento total das dívidas da companhia e reforço de liquidez. Terrenos alienados fiduciariamente produzem um LTV de 50%. Remuneração esperada de IPCA + 9,00% a.a. e prazo de 7 anos.