

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 (31/01/2020)

R\$ 202.865.677,64

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (31/01/2020)

R\$ 96,18

Valor de Mercado da Cota (31/01/2020)

R\$ 96,75

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/02/2020

R\$ 0,20/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

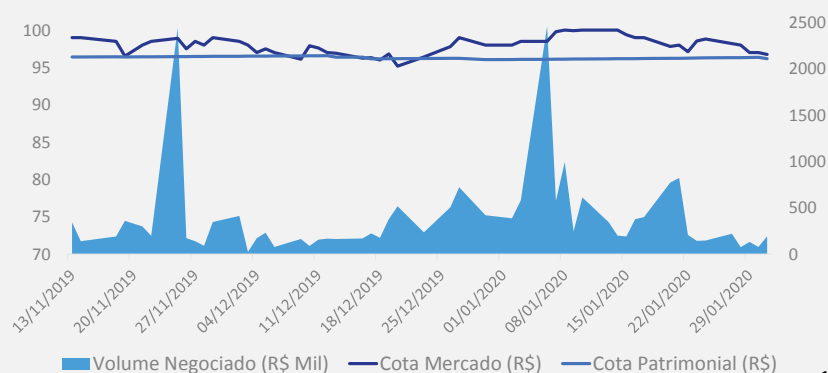
Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo

COMENTÁRIO DO GESTOR

Janeiro foi um mês no qual se observou uma correção no mercado imobiliário, com recuo de 3,76% do IFIX, representando uma realização parcial após forte alta ao decorrer de 2019, de 35,95%. Ressaltamos que essa variação mensal do índice denota somente uma natural correção de mercado, não refletindo mudanças de conjuntura. De fato, o mercado permanece aquecido, com Selic na mínima histórica, inflação controlada e alta demanda por ativos imobiliários.

Seguindo o fluxo de operações, adquirimos três CRIs em janeiro. O primeiro é lastreado em recebíveis de venda de unidades de 6 empreendimentos residenciais da construtora MRV, no interior de São Paulo. Possui como garantia a alienação fiduciária dos mesmos e aval corporativo e foi adquirido a uma taxa de CDI + 1% ao ano. O segundo, semelhante a outro papel presente na carteira, possui como devedor final a Rede D'Or, operadora nacional de hospitais. A companhia possui sólido perfil de crédito, e o CRI foi adquirido a uma taxa de IPCA + 3,87% a.a. Finalmente, houve compra de uma operação lastreada em um contrato de aluguel atípico de um prédio no ABC Paulista, locado para a rede de universidades Anhanguera, integrante do grupo educacional Cogna (antiga Kroton). O CRI apresenta garantia formada por alienação fiduciária do imóvel e remuneração de IPCA + 4,27% a.a. na data de aquisição.

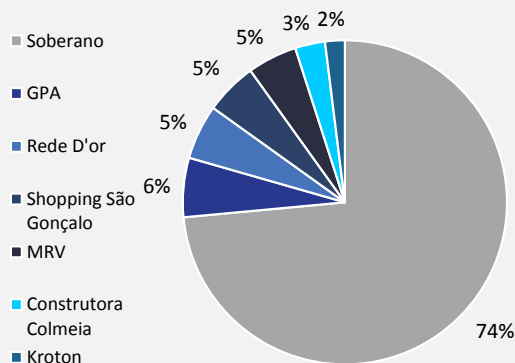
Enfatizamos que a dinâmica do mercado permanece favorável à alocação dos recursos remanescentes do fundo. Para fevereiro, já existem operações primárias mapeadas e com probabilidade elevada de aquisição, porém ainda dependentes de finalização da estruturação e aprovação em comitê. Paralelamente, o mercado secundário tem se mostrado fértil, com oportunidades atraentes para investimento. Logo, continuamos convictos sobre a alocação do restante do portfólio nos próximos meses, sempre respeitando nossa prudência e seletividade na prospecção de novas operações.

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


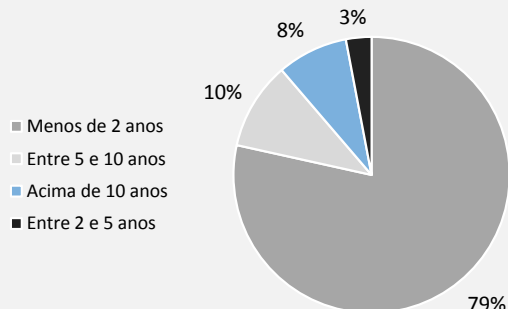
1

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

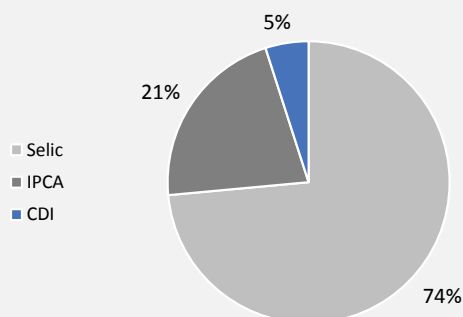
RISCO



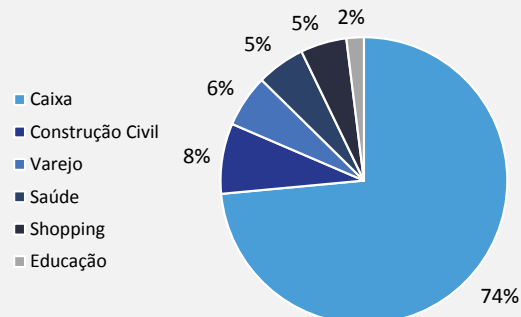
VENCIMENTO



INDEXADORES



SETOR DE ATUAÇÃO



PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI Rede D'or São Luís

Emissor/Série: RB Capital, 221ª Série
Código: 19H0262186
Tipo: Cooperativo.
Volume Adquirido: R\$ 4.747.626,32
Taxa: IPCA + 3,91% a.a
Vencimento: Agosto de 2029

CRI Grupo Pão de Açúcar

Emissor/Série: Barigui, 75ª Série
Código: 19L0840477
Tipo: Built to Suit.
Volume Adquirido: R\$ 12.000.000,00
Taxa: IPCA + 4,80% a.a
Vencimento: Dezembro de 2029

CRI Construtora Colmeia

Emissor/Série: ISEC, 60ª Série
Código: 19L0810517
Tipo: Residencial.
Volume Adquirido: R\$ 6.000.000,00
Taxa: IPCA + 10% a.a
Vencimento: Dezembro de 2022

CRI Shopping São Gonçalo

Emissor/Série: ISEC, 64ª Série
Código: 19L0928585
Lastr: Shopping.
Volume Adquirido: R\$ 10.500.000,00
Taxa: IPCA + 5,06% a.a
Vencimento: Dezembro de 2034

PORTFÓLIO DO FUNDO

CRI MRV

Emissor/Série: TRUE, 63ª Série
Código: 16F0071780
Tipo: Residencial.
Volume Adquirido: R\$ 10.074.128,47
Taxa: CDI + 1% a.a. (Emissão: CDI + 1,6% a.a.)
Vencimento: Junho de 2021

CRI Kroton Anhanguera ABC

Emissor/Série: RB Capital, 81ª Série
Código: 12L0023493
Tipo: Built to Suit.
Volume Adquirido: R\$ 3.982.430,62
Taxa: IPCA + 4,27% a.a. (Emissão: IPCA + 4,48% a.a.)
Vencimento: Novembro de 2027

CRI Rede D'or Northwest

Emissor/Série: TRUE, 214ª Série
Código: 19H0235501
Tipo: Cooperativo.
Volume Adquirido: R\$ 6.207.412,98
Taxa: IPCA + 3,87% a.a. (Emissão: IPCA + 3,88% a.a.)
Vencimento: Julho de 2031

CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

CRI 1

Operação lastreada no desempenho corporativo de uma grande rede do setor de varejo regional, líder em distribuição, atacarejo e varejo supermercadista nos estados do Maranhão, Pará e Tocantins, no norte do país. Como garantias estão a alienação fiduciária de imóveis do Grupo, bem como cessão de recebíveis das lojas. A remuneração em análise preliminar é de IPCA + 4,7% ao ano.

CRI 2

CRI respaldado na operação de uma construtora cediada no estado de Minas Gerais, focada no segmento de construção do programa Minha Casa Minha vida, nas faixas 2 e 3, através de empreendimentos de médio e grande porte. Possuindo um landbank com lançamento potencial de 30,7 mil unidades habitacionais, em sua maioria nas regiões do Triângulo Mineiro e do Interior de SP. As garantias da operação são a cessão fiduciária de direitos creditórios de empreendimentos da empresa, bem como alienação fiduciária dos mesmos, sendo a remuneração esperada, CDI + 4% ao ano.

CRI 3

Operação lastreada nos recebíveis de uma operação de um shopping popular em construção na região do Bras-SP, com previsão de abertura no segundo semestre deste ano. O empreendimento busca agregar, revitalizar e melhorar a estrutura do comércio informal do bairro do Brás, um dos maiores polos de comércio popular da América Latina. A remuneração e as garantias da operação estão em fase de estruturação.