

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 (28/02/2020)
 R\$ 202.865.677,64

Quantidade de Cotas
 2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (28/02/2020)
 R\$ 96,02

Valor de Mercado da Cota (28/02/2020)
 R\$ 86,02

Rendimento Mensal
 Pagamento em 13/03/2020
R\$ 0,30/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 mês de fevereiro observou-se uma continuação da correção no mercado imobiliário, com recuo de 3,69% do IFIX e acumulando queda de 7,31% no ano. Continuamos com a visão que essa variação do índice é uma correção de mercado, após forte alta em 2019, e não reflete mudanças de conjuntura. Acreditamos que o mercado permanece aquecido, com Selic na mínima histórica, inflação controlada e alta demanda por ativos imobiliários.

Dando continuidade ao fluxo de operações, no mês de fevereiro **adquirimos quatro CRIs e aumentamos a posição no CRI MRV**. Seguem abaixo breves descrições dos ativos adquiridos:

Localfrio: operação corporativa lastreada em contrato de locação atípico (BTS) que se estende até o vencimento do CRI. O devedor final é a Localfrio, empresa que atua no segmento de transporte e armazenamento de mercadorias. A operação tem 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 confortável. O aceitável risco de crédito do devedor em nossa avaliação, somado à solidez das garantias e levando em conta a senioridade da nossa série, torna o risco da operação adequado e compatível com a remuneração oferecida. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 6,01% a.a.

BR Malls: possui como devedor final a BR Malls, administradora de shoppings, que possui sólido perfil de crédito. O CRI conta com alienação fiduciária de dois shoppings, fiança da BR Malls, rating Aa2.br e foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 3,96% a.a.

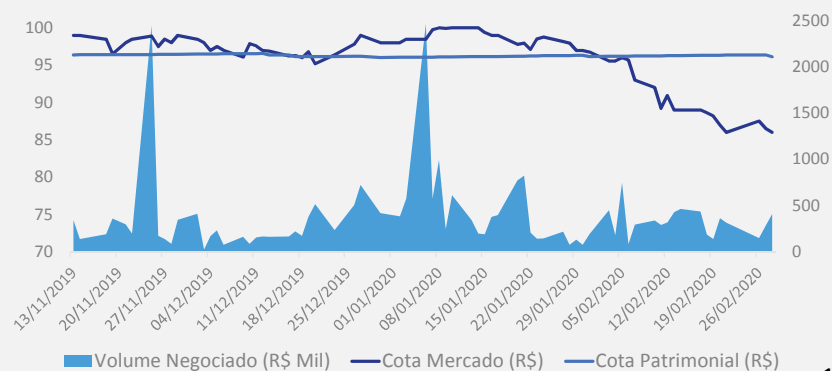
Grupo Mateus: operação cujo devedor final é o Grupo Mateus, rede do setor de varejo regional, líder em distribuição, atacarejo e varejo supermercadista nos estados do Maranhão, Pará e Tocantins. Como garantias estão a alienação fiduciária de dois imóveis do grupo, bem como cessão fiduciária de recebíveis e fiança solidária dos acionistas. O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 4,95% a.a.

Azul: operação cuja devedora final é a Azul Linhas Aéreas e lastreada em um contrato de locação atípico já performado. Como garantias, o ativo conta com alienação fiduciária do imóvel localizado próximo ao Aeroporto de Viracopos, carta fiança bancária do Bradesco, fiança corporativa da Azul e uma trava para que o LTV não seja maior que 75%. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 4,10% a.a.

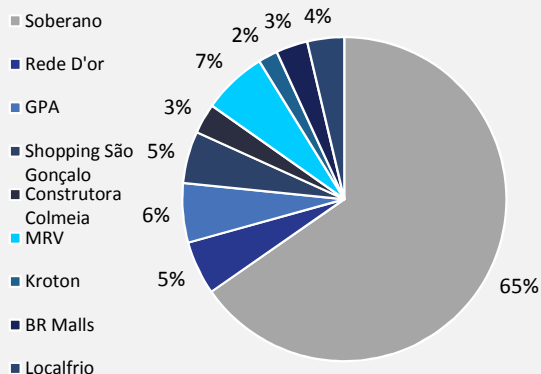
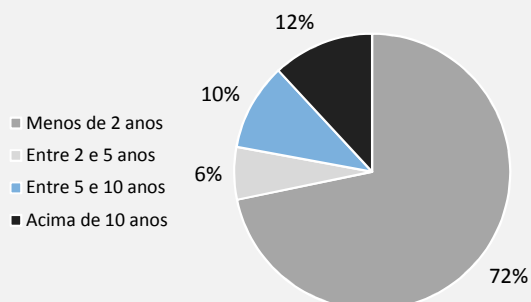
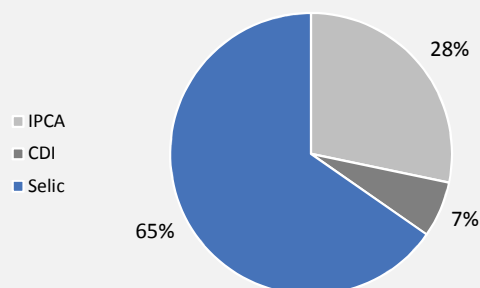
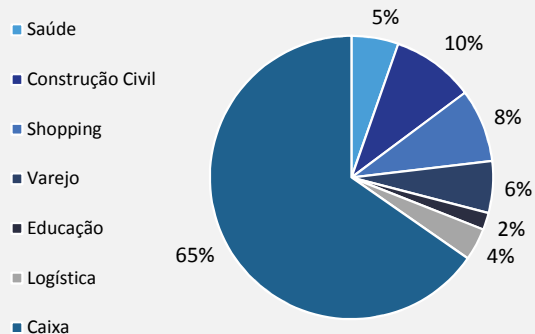
Além disso, é importante ressaltar que os CRIs do Grupo Mateus (3,70% da carteira) e da Azul (3,45% da carteira) foram adquiridos em fevereiro e liquidaram apenas na primeira semana de março, portanto não constam nos gráficos abaixo devido a data de corte das posições ser 28/02/2020.

Considerando essas duas operações o percentual alocado em CRIs em 06/03/2020 é de 41,96%.

Quanto ao processo de alocação, a equipe de gestão está dedicada em atingir o percentual mínimo de 67% do patrimônio alocado em CRIs em um período menor do que consta no regulamento, e não temos, no momento, a intenção de parar nesse percentual mínimo quando atingido. Entretanto, é importante ressaltar que apesar da dinâmica do mercado permanecer favorável à alocação dos recursos remanescentes do fundo, estamos atentos e levaremos em consideração os recentes acontecimentos e volatilidade provenientes dos impactos do coronavírus na economia e no preço dos ativos.

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
Lastro: 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 Localfrio

Emissor/Série: ISEC, 54ª Série
Código: 19K0981679
Tipo: Built to Suit.
Volume Adquirido: R\$ 7.500.269,7
Taxa: IPCA + 6,01% a.a. (Emissão: IPCA + 6,00% a.a.)
Vencimento: Dezembro de 2031

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 BR Malls

Emissor/Série: RB Capital, 97ª Série
Código: 14C0067892
Tipo: Shopping.
Volume Adquirido: R\$ 6.503.366,5
Taxa: IPCA + 3,99% a.a. (Emissão: IPCA + 6,34% a.a.)
Vencimento: Março de 2024

CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

CRI 1

Operação lastreada nos recebíveis de uma operação de um shopping popular em construção na região do Brás-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.

CRI 2

Operação baseada em dois contratos de locação atípica (BTS) de um galpão logístico e uma central elétrica já performados, ambos cediados no Estado do Rio de Janeiro, locados para uma montadora francesa. Como garantias estão a alienação fiduciária dos imóveis envolvidos, bem como o aval da montadora.

CRI 3

Operação residencial lastreada em um contrato de construção habitacional no formato de PPP entre uma construtora e o Estado de São Paulo. Como garantias estão a cessão dos direitos creditórios da CDHU e fiança de entidade envolvida na operação.

CRI 4

Operação lastreada no estoque de 2 empreendimentos residenciais já construídos e em fase de vendas localizados no interior de São Paulo. Além dessa garantia, a operação contará com aval de empresa do mercado de pisos e revestimentos cerâmicos do estado de São Paulo que detém 45% da capacidade doméstica de produção de porcelanato técnico.