



# PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (PLCR11)

Carta Mensal Abril de 2023

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### ➤ Destaques da Carteira:

<b>39</b>	<b>R\$ 1,00</b>	<b>80,13% IPCA 19,87% CDI</b>	<b>100%</b>
Número de CRIs na Carteira	Último Rendimento	Indexadores (parte alocada)	% de CRIs sênior / série única
<b>3,57 anos</b>	<b>76,03%</b>	<b>IPCA + 6,05% CDI + 3,58%</b>	<b>IPCA + 8,57% CDI + 3,74%</b>
Duration (d.u.) da Carteira (parte alocada)	LTV média	Spread Médio de Aquisição (parte alocada)	Spread Médio Marcação a Mercado (parte alocada)

### ➤ Carteira:

No mês de abril, investimos R\$ 3 milhões no CRI Cyrela a CDI + 2,02% ao ano para o prazo de 3 anos. Para maiores detalhes, vide página 11.

Quanto a inflação, gostaríamos de destacar que: além do IPCA divulgado em março ter apresentado uma alta de 0,71%, as projeções ANBIMA para os meses de abril e maio também sinalizam aumentos de 0,55% e 0,47%, podendo influenciar positivamente o Fundo no curto prazo.

Atualmente, estamos com 72,19% do portfólio indexado ao IPCA com spread médio, **mercado a mercado, de IPCA + 8,57% ao ano**, representando 2,79% acima da NTN-B de referência em 28/04/2023.

O rendimento anunciado em abril foi de R\$ 1,00/cota, que representa um *dividend yield* de 1,20% ao mês, equivalente a 15,36% anualizado, em relação à cota de fechamento do mês. Em relação ao CDI, essa distribuição representa 130% do CDI no mês.

Para os meses seguintes, o Fundo continuará usando ferramentas na tentativa de diminuir a volatilidade nos dividendos mensais. São elas: i) estamos buscando aumentar a parcela da carteira indexada ao CDI; ii) Reserva de rendimentos acumulados de R\$ 0,14/cota; e iii) Resultado acumulado de inflação ainda não distribuído de R\$ 1,53/cota e que eventualmente pode ser destravado.

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

I) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 3,00% a.a.)

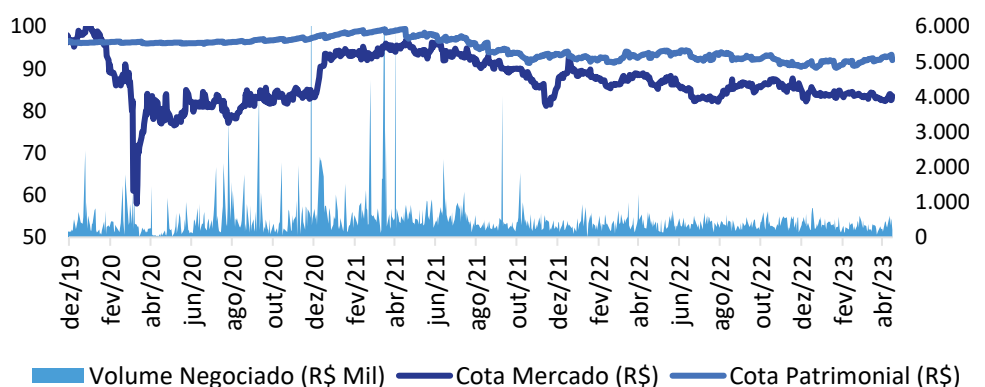
II) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 2,75% a.a.)

III) Financiamento Corporativo (Taxa: CDI + 4,00% a.a.)

**O percentual alocado no fechamento de abril é de 90,09%.**

Cadastre-se no Mailing: [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO



— Volume Negociado (R\$ Mil) — Cota Mercado (R\$) — Cota Patrimonial (R\$)

## 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 (28/04/2023)

R\$ 194.040.232,80

### Quantidade de Cotas

2.109.169

### Valor Patrimonial da Cota (28/04/2023)

R\$ 91,99

### Valor de Mercado da Cota (28/04/2023)

R\$ 83,50

### Rendimento Mensal

Pagamento em 15/05/2023

R\$ 1,00/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

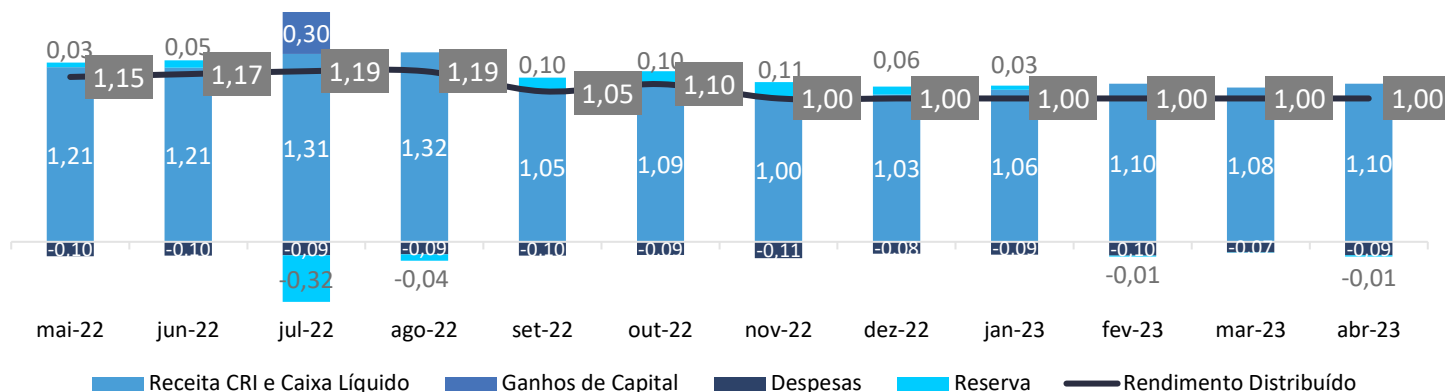
Banco Genial S.A.

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## 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\$)	Abr-23	1º Semestre
CRIs - Juros	1.203.404	4.744.591
CRIs - Correção Monetária	961.850	3.657.594
Aplicações Financeiras	210.265	982.449
Ganhos no Mercado Secundário	0	0
<b>Total Receitas</b>	<b>2.375.518</b>	<b>9.384.634</b>
Taxa de Gestão e Adm.	-193.340	-717.591
Impostos	-47.310	-221.051
Outras Despesas	-4.149	-29.280
<b>Total Despesas</b>	<b>-244.799</b>	<b>-967.921</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>2.130.719</b>	<b>8.416.713</b>
<b>Lucro Distribuído</b>	<b>2.109.169</b>	<b>8.436.676</b>
<b>R\$ / Cota</b>	<b>1,00</b>	<b>4,00</b>
<b>% Distribuído</b>	<b>98,96%</b>	<b>100,21%</b>

## OUTRAS INFORMAÇÕES

Total de CRIs na Carteira	39
Montante Investido em CRIs (R\$ M)	174,8
Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	1,20%
Dividend Yield Mês (Cota Emissão)	1,00%
Volume Diário Médio Negociado no Mês (R\$)	313.488
Duration (d.u.) da Carteira (Parte Alocada)	3,57

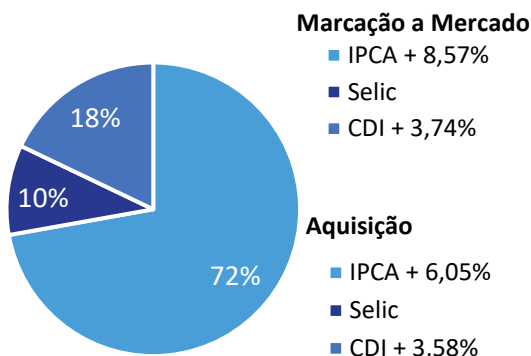
ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. Este documento é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários, não podendo ser reproduzido ou retransmitido no todo ou em parte a quaisquer outras pessoas. A Plural Gestão 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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

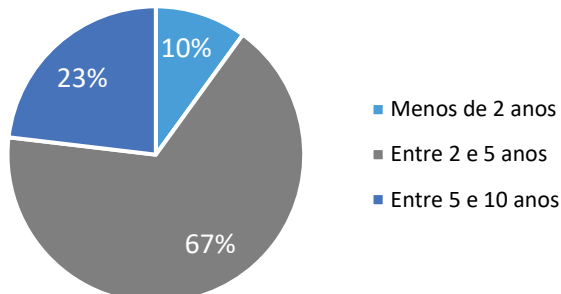
Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

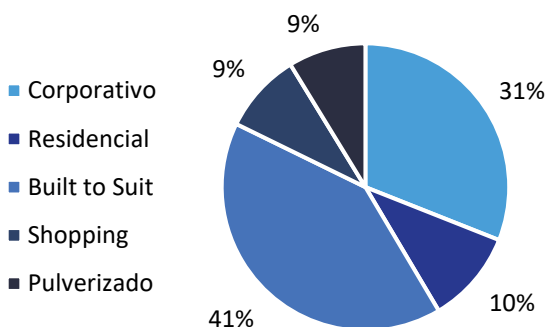
### a) Indexadores e Taxas Médias Brutas:



### b) Duration:

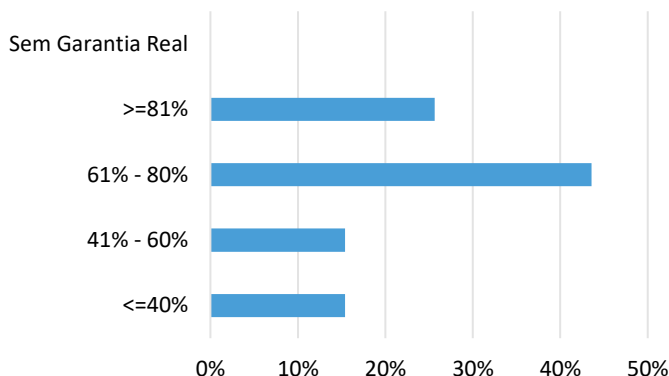


### c) Setor de Atuação:



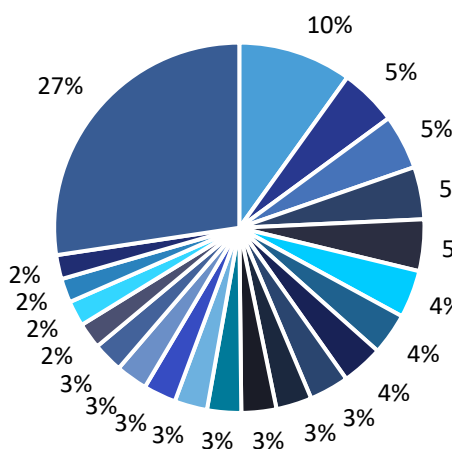
### d) LTV na Aquisição (loan to value):

➔ Saldo Devedor do CRI / Valor da Garantia

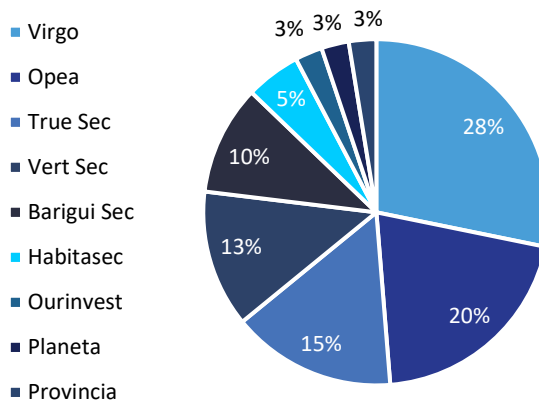


### e) Diversificação da Carteira:

- Soberano
- REDE DOR NW
- HBR
- CORREIOS
- SHOP SÃO GONÇALO
- MAGAZINE LUIZA
- GRUPO MATEUS
- Almeira\_JR
- LOCALFRIO
- You
- BAIT incorporadora
- DINAMO AG
- SOUZA CRUZ
- MRV
- AZUL
- CASHME\_II
- GPA I
- Wimo III
- JSL 1
- JSL 2
- OUTROS



### f) Securitizadoras:



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@bancogemial.com](mailto:ouvidoria@bancogemial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

PORTFOLIO DO FUNDO

#	Apelido	Código	Sec.	Emissão/Série	Classe	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Marcação a Mercado	% PL	Vcto	Localização	Garantias
1	Colmeia	19L0810517	Virgo	4/60	Única	Residencial	IPCA +	11,00%	11,00%	17,10%	2,03%	jun-24	Fortaleza/CE (bairro Meireles)	AF, CF, Aval, FR
2	Shop São Gonçalo	19L0928585	Virgo	4/64	Única	Shopping	IPCA +	5,06%	5,06%	8,02%	4,50%	dez-34	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
3	Rede DOr NW	19H0235501	True Sec	1/214	Única	Corporativo	IPCA +	3,88%	3,88%	5,29%	5,01%	jul-31	2 Brasília/DF, 1 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
4	Kroton Anhanguera	12L0023493	Opea	1/81	Única	Built to Suit	IPCA +	4,48%	4,48%	7,74%	1,83%	nov-27	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
5	Localfrio	19K0981679	Virgo	4/54	Sênior	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	9,18%	3,46%	dez-31	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub
6	Grupo Mateus	20B0980166	True Sec	1/212	Única	Corporativo	IPCA +	4,95%	4,95%	5,89%	3,64%	fev-32	São Luís/MA	AF, CF, Aval
7	Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Única	Built to Suit	IPCA +	4,50%	4,50%	7,83%	2,78%	jun-28	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
8	HBR	19G0228153	Habitasec	1/148	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	8,16%	4,77%	jul-34	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
9	Souza Cruz	17I0142307	Virgo	4/11	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	9,36%	1,43%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
10	Souza Cruz	17I0142635	Virgo	4/12	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	9,36%	1,43%	set-27	Cachoeirinha/RS	AF
11	Magazine Luiza	19L0838850	Virgo	4/57	Única	Built to Suit	IPCA +	4,35%	4,35%	7,17%	4,16%	set-30	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
12	Nex Group	20D0809562	Virgo	4/98	Única	Residencial	CDI +	7,00%	7,00%	9,99%	1,01%	mai-23	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
13	Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,60%	6,60%	9,29%	1,85%	jun-40	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
14	Correios	20F0834225	True Sec	1/275	Única	Built to Suit	IPCA +	7,00%	7,00%	10,53%	4,58%	mar-31	Salvador/BA	AF
15	Ascenty	20G0798867	Opea	1/282	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	8,82%	1,73%	abr-30	Paulínia/SP	AF, CF, Seguros
16	GPA III	20H0695880	Barigui Sec	1/85	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	5,14%	1,92%	ago-35	11 lojas, todas em SP, sendo 9 GPA e 2 Extra	AF, FR, FD
17	JSL 1	20A0977906	Opea	1/261	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	7,84%	2,10%	jan-35	4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS	AF, Aval, FR, Fiança
18	JSL 2	20A0978038	Opea	1/268	Única	Built to Suit	IPCA +	6,00%	6,00%	7,84%	2,10%	jan-35	4 imóveis localizados no RJ e interior de SP e RS	AF, Aval, FR
19	Vitacon	20I0718026	Habitasec	1/190	Sênior	Residencial	CDI +	4,00%	4,20%	4,20%	1,24%	set-24	2 imóveis em regiões nobres de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Fiança e Sub
20	Conx	20I0905816	Ourinvest	1/29	Única	Residencial	IPCA +	6,00%	6,00%	10,80%	1,66%	set-25	1 imóvel na zona norte de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Aval e Seguro
21	Sinal	20K0568000	Virgo	4/132	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,00%	10,45%	1,97%	nov-32	Galpão logístico em São Caetano/SP	AF, FR e Fiança
22	Dinamo AG	20K0549411	Opea	1/295	Única	Corporativo	IPCA +	8,75%	8,75%	12,40%	2,98%	jun-28	Galpões logísticos localizados em Machado/MG e Santos/SP	AF, CF, FR, Fiança e Seguros
23	Sinal II	20K0866670	Virgo	4/152	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,50%	7,25%	1,11%	dez-32	2 imóveis localizados em São Paulo/SP, 1 imóvel e 1 terreno em SBC/SP	AF, FR, FD e Fiança
24	CashMe	20L0610016	Planeta	4/167	Sênior	Pulverizado	IPCA +	5,00%	5,00%	6,87%	0,19%	dez-27	73% SP; 9% RS; 6% PR; 5,2% RJ e 6,7% 5 estados	AF, Sub e FD
25	Ascenty II	20L0710860	Opea	1/311	Única	Built to Suit	IPCA +	5,70%	5,70%	9,52%	1,77%	mai-30	Vinhedo/SP	AF, FD e Seguros
26	GPA I	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Única	Built to Suit	IPCA +	4,80%	4,80%	7,75%	2,28%	jan-30	Caucaia/CE	AF, FR, FD, Fiança
27	GPA II	20G0703191	Barigui Sec	1/84	Única	Built to Suit	IPCA +	5,00%	5,00%	7,72%	0,39%	jul-25	7 lojas, todas no Estado de SP	AF, FR, FD, Fiança
28	Creditas II	20I0837185	Vert Sec	1/27	Sênior	Pulverizado	IPCA +	6,50%	6,50%	8,22%	0,98%	out-40	67% SP; 9% RJ; 7% PR; 17% 15 Estados	AF, Sub, Seguros
29	BAIT Incorporadora	21I0683349	True Sec	1/454	Única	Corporativo	IPCA +	7,00%	7,00%	8,11%	1,63%	set-28	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, Sub e Aval
30	3Z Realty	21I0566602	True Sec	1/435	Sênior	Corporativo	IPCA +	7,50%	7,50%	10,04%	3,06%	set-25	Estado de SP	AF, CF, FR e FD
31	Wimo III	21I0856001	Virgo	4/404	Sênior	Pulverizado	IPCA +	7,00%	7,00%	7,55%	2,22%	ago-36	Estado de SP	AF, FR, Sub, FD, Seguros
32	You	21I0329277	Vert Sec	1/60	Única	Corporativo	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	3,12%	nov-26	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
33	Almeira_JR	21I0801132	Opea	1/380	Única	Shopping	CDI +	2,90%	2,90%	2,90%	3,62%	set-33	Blumenau/SC	AF, CF e FR
34	You 2	21I0329279	Vert Sec	2/60	Única	Corporativo	CDI +	4,25%	4,25%	4,25%	1,04%	nov-26	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
35	Vitacon 2	22F0236430	Virgo	1/23	Sênior	Residencial	CDI +	4,50%	4,50%	4,50%	1,69%	mai-26	2 imóveis em regiões nobres de São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD, FO, Fiança
36	Helbor	22F0715946	Barigui Sec	2/1	Única	Residencial	CDI +	2,30%	2,40%	2,40%	1,80%	jun-27	São Paulo/SP	AF, CF, FR, FD e Aval
37	MRV	22I1423539	True Sec	1/98	Única	Corporativo	CDI +	3,00%	3,00%	3,00%	2,85%	set-27	Carteira de vendas Pró-Soluto	CF, FR, FD, Seguro, Reembolso Comulsória
38	CASHME_II	23C0248214	Provincia	1/30	Sênior	Pulverizado	IPCA +	8,00%	8,75%	8,30%	2,64%	abr-30	Estado de SP	AF, Sub e FD
39	Cyrella	23C1232565	Opea	1/138	Única	Corporativo	CDI +	1,50%	2,02%	2,00%	1,53%	abr-26	Goiania e Distrito Federal	Aval, FD
Carteira de CRIs								CDI +	3,58%	3,74%	90,09%			
								IPCA +	6,05%	8,57%				

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

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@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)  
Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## DETALHAMENTO DO PORTFÓLIO

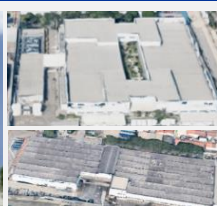
Colmeia				
	Vencimento	jun-24	<b>Lastro</b>	- Empreendimento Residencial de alto padrão
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	11,00%		- Cessão Fiduciária
	% PL	2,03%		- Aval
	LTV na Aquisição	54%		- Fundo de Reserva
	Duration (anos)	1,1		
	Código	19L0810517		
Shopping São Gonçalo				
	Vencimento	dez-34	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação com lojistas e com acionista
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	5,06%		- Cessão Fiduciária
	% PL	4,50%		- Aval
	LTV na Aquisição	64%		- Fundo de Reserva
	Duration (anos)	5,3		
	Código	19L0928585		
Rede D'Or NW				
	Vencimento	jul-31	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	3,87% e 4,08%		
	% PL	5,01%		
	LTV na Aquisição	n/a		
	Duration (anos)	3,9		
	Código	19H0235501		
Kroton Anhanguera				
	Vencimento	nov-27	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	4,27%		- Aval
	% PL	1,83%		
	LTV na Aquisição	n/a		
	Duration (anos)	2,2		
	Código	12L0023493		
Localfrio				
	Vencimento	dez-31	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	6,01%		- Cessão Fiduciária
	% PL	3,46%		- Aval
	LTV na Aquisição	74%		- Fundo de Reserva / Subordinação (série sênior)
	Duration (anos)	4,0		
	Código	19K0981679		
Grupo Mateus				
	Vencimento	fev-32	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	4,95%		- Cessão Fiduciária
	% PL	3,64%		- Aval
	LTV na Aquisição	250%		
	Duration (anos)	4,1		
	Código	20B0980166		
Azul				
	Vencimento	jun-28	<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
	Indexador	IPCA +	<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária
	Taxa de Aquisição	4,10%		- Aval
	% PL	2,78%		- Fiança Bancária
	LTV na Aquisição	Máximo de 75%		
	Duration (anos)	2,5		
	Código	19I0330886		

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## HBR



Vencimento	jul-34
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,74% e 6,0%
% PL	4,77%
LTV na Aquisição	77%
Duration (anos)	5,1
Código	19G0228153

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

## Souza Cruz



Vencimento	set-27
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,25%
% PL	2,86%
LTV na Aquisição	83%
Duration (anos)	2,2
Código	17I0142307 e 17I0142635

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária

## Magazine Luiza



Vencimento	set-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,35%
% PL	4,16%
LTV na Aquisição	87%
Duration (anos)	3,5
Código	19L0838850

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

## Nex Group



Vencimento	mai-23
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	1,01%
LTV na Aquisição	63%
Duration (anos)	0,1
Código	20D0809562

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos Residenciais
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Aval - Fundo de Reserva

## Creditas



Vencimento	jun-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,60%
% PL	1,85%
LTV na Aquisição	39%
Duration (anos)	6,1
Código	20F0755566

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos Residenciais
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)

## Correios



Vencimento	mar-31
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,00%
% PL	4,58%
LTV na Aquisição	93%
Duration (anos)	3,6
Código	20F0834225

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária

## Ascenty



Vencimento	abr-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	1,73%
LTV na Aquisição	85%
Duration (anos)	4,7
Código	20G0798867

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Seguros

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## GPA III



Vencimento	ago-35	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Contrato de Locação Atípico, modalidade Sale & Leaseback
Taxa de Aquisição	5,00%	<b>Garantias</b>
% PL	1,92%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	68%	- Fundo de Reserva
Duration (anos)	5,6	- Fundo de Despesas
Código	20H0695880	- Fiança

## JSL



Vencimento	jan-35	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Contrato de Locação Atípico, modalidade Sale & Leaseback
Taxa de Aquisição	5,05%	<b>Garantias</b>
% PL	4,20%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	67%	- Aval
Duration (anos)	5,2	- Fundo de Reserva
Código	20A0977906 e 20A0978038	

## Vitacon



Vencimento	set-24	<b>Lastro</b>
Indexador	CDI +	- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP
Taxa de Aquisição	4,15%	<b>Garantias</b>
% PL	1,24%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	46%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	1,3	- Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra
Código	20I0718026	- Fiança dos sócios e Subordinação (série sênior)

## Conx



Vencimento	dez-25	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Empreendimento residencial na zona norte de São Paulo/SP
Taxa de Aquisição	6,00%	<b>Garantias</b>
% PL	1,66%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	74%	- Aval
Duration (anos)	1,2	- Fundo de Reserva
Código	20I0905816	

## Sinal



Vencimento	nov-32	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Contratos de locação de concessionárias
Taxa de Aquisição	7,50%	<b>Garantias</b>
% PL	1,97%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	70%	- Fiança
Duration (anos)	4,2	- Fundo de Reserva
Código	20K0568000	

## Dinamo AG



Vencimento	nov-28	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Contratos de locação de galpões da companhia em MG e SP
Taxa de Aquisição	8,75%	<b>Garantias</b>
% PL	2,98%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	50%	- Cessão Fiduciária / Endosso dos seguros patrimoniais
Duration (anos)	2,6	- Fundo de Reserva
Código	20K0549411	- Fiança

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogemial.com](mailto:ouvidoria@bancogemial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)



### Sinal II



Vencimento	dez-32
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	7,50%
% PL	1,11%
LTV na Aquisição	72%
Duration (anos)	4,3
Código	20K0866670

<b>Lastro</b>	- Contratos de locação de concessionárias
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Fiança - Fundo de Reserva - Fundo de Despesas

### Cashme



Vencimento	dez-27
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	0,19%
LTV na Aquisição	40%
Duration (anos)	2,1
Código	20L0610016

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos Residenciais e Comerciais
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Subordinação (série sênior) - Fundo de Despesas

### Ascenty II



Vencimento	mai-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,70%
% PL	1,77%
LTV na Aquisição	70%
Duration (anos)	3,3
Código	20L0710860

<b>Lastro</b>	- Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Endosso de seguros dos imóveis - Fundo de Despesas

### GPA I



Vencimento	jan-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	4,80%
% PL	2,28%
LTV na Aquisição	49%
Duration (anos)	3,2
Código	19L0840477

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

### GPA II



Vencimento	jul-35
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	5,00%
% PL	0,39%
LTV na Aquisição	75%
Duration (anos)	5,6
Código	20G0703191

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

### Creditas II



Vencimento	out-40
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	6,35%
% PL	0,98%
LTV na Aquisição	40%
Duration (anos)	6,7
Código	20J0837185

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos Residenciais
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Seguros - Subordinação (série sênior)

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## BAIT Incorporadora



Vencimento	set-25	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Terreno localizado na zona sul da cidade do Rio de Janeiro
Taxa de Aquisição	7,00%	<b>Garantias</b>
% PL	1,63%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	75%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	2,3	- Subordinação (série sênior)
Código	21I0683349	- Aval

## 3Z Realty



Vencimento	set-28	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Empreendimentos residenciais localizados em diversas cidades do Estado de SP
Taxa de Aquisição	7,50%	<b>Garantias</b>
% PL	3,06%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	60%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	1,3	- Fundo de Reserva
Código	21I0566602	- Fundo de Despesas

## Wimo III



Vencimento	ago-36	<b>Lastro</b>
Indexador	IPCA +	- Empreendimentos Residenciais
Taxa de Aquisição	7,00%	<b>Garantias</b>
% PL	2,22%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	32%	- Subordinação
Duration (anos)	5,6	- Seguros
Código	21I0856001	- Fundo de Reserva

## YOU



Vencimento	nov-26	<b>Lastro</b>
Indexador	CDI +	- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP
Taxa de Aquisição	4,25%	<b>Garantias</b>
% PL	4,16%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	80%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	2,7	- Fundo de Reserva
Código	21I0329277 e 21I0329279	- Fundo de Despesas
		- Aval

## Almeida JR



Vencimento	set-33	<b>Lastro</b>
Indexador	CDI +	- Contrato de Locação com lojistas
Taxa de Aquisição	2,90%	<b>Garantias</b>
% PL	3,62%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	72%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	4,4	- Fundo de Reserva
Código	21I0801132	

## Vitacon 2



Vencimento	mai-26	<b>Lastro</b>
Indexador	CDI +	- Empreendimentos residenciais em regiões nobres de São Paulo/SP
Taxa de Aquisição	4,50%	<b>Garantias</b>
% PL	1,69%	- Alienação Fiduciária
LTV na Aquisição	29%	- Cessão Fiduciária
Duration (anos)	2,4	- Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Fundo de Obra
Código	22F0236430	- Fiança dos sócios

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.

OUIDORIA: [ouvidoria@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

**Helbor**



Vencimento	jun-27
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	2,40%
% PL	1,80%
LTV na Aquisição	48%
Duration (anos)	2,2
Código	22F0715946

<b>Lastro</b>	- Financiamento a terreno na região do Higiênópolis
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Alienação Fiduciária de Quotas - Aval da Helbor - Cessão Fiduciária de recebíveis

**MRV**



Vencimento	set-27
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	3,00%
% PL	2,85%
LTV na Aquisição	100%
Duration (anos)	3,2
Código	2211423539

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos residenciais
<b>Garantias</b>	- Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva - Apólice de Seguro - Reembolso Compulsório - Fundo de Reserva

**Cashme II**



Vencimento	abr-30
Indexador	IPCA +
Taxa de Aquisição	9,00%
% PL	2,64%
LTV na Aquisição	39%
Duration (anos)	2,9
Código	23C0248214

<b>Lastro</b>	- Empreendimentos residenciais
<b>Garantias</b>	- Alienação Fiduciária - Cessão Fiduciária - Fundo de Reserva; Fundo de Despesas - Subordinação (série sênior)

**CYRELA**



Vencimento	abr-26
Indexador	CDI +
Taxa de Aquisição	2,02%
% PL	1,53%
LTV na Aquisição	n/a
Duration (anos)	2,4
Código	23C1232565

<b>Lastro</b>	- Aquisição de Terrenos
<b>Garantias</b>	- Aval Cyrela - Fundo de Reserva

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@bancogenial.com](mailto:ouvidoria@bancogenial.com), telefone: 0800 878 872. Comissão de Valores Imobiliários CVM, Serviço de Atendimento ao Cidadão em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Fale com RI: <https://www.pluralgestao.com/pt-br/RealEstateFund/About>; [www.plcr11.com](http://www.plcr11.com)

## 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*.