

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 (30/06/2020)

R\$ 202.638.899,78

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (30/06/2020)

R\$ 96,07

Valor de Mercado da Cota (30/06/2020)

R\$ 84,50

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/07/2020

R\$ 0,25/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 junho, o IFIX apresentou uma alta de 5,59%, em razão da expectativa da retomada produtiva e comercial e do relaxamento do isolamento social no Brasil, a começar pelas áreas menos afetadas pela pandemia. O índice ainda acumula baixa de 12,24% no ano.

Em relação aos impactos decorrentes do Covid-19 no nosso portfólio, ao longo do mês de junho, os 3 shoppings do portfólio reabriram, entretanto, dado ao aumento da propagação do vírus em algumas cidades, o Campinas Shopping fechou temporariamente em 22/jun e Shopping Estação em Curitiba/PR foi fechado temporariamente em 01/jul. Ambos servem de lastro para a operação de BR Malls. Já o Shopping São Gonçalo reabriu na segunda semana de junho com horário normal de funcionamento, das 10h às 22h, conforme autorização do município. Entendemos que as paralisações e fechamentos que ocorreram em alguns empreendimentos, dado o caráter temporário, não alteram nossa visão construtiva de médio e longo prazo para o setor. Ambas operações seguem adimplentes com suas obrigações.

Sobre os CRIs com risco de construção, CRI Colmeia retomou as obras na 2ª quinzena de junho; CRI NEX, a obra dentro do ritmo previsto, além de ter vendido mais 4 unidades no mês; CRI Magazine Luiza teve impactos no avanço nos meses de maio e junho por chuvas acima do esperado, além da Covid-19, o que atrasou o prazo de entrega em 2 meses, mas tanto o Cedente como a Magazine Luiza vêm se empenhando para que não ocorram mais atrasos, dado que isso pode trazer impactos nas entregas da Black Friday.

Reforçamos o caráter defensivo e resiliente dos CRIs, a solidez dos emissores e dos investimentos do fundo por contarem, em geral, com lastro em ativos reais e garantias, e que até o momento não houve eventos de inadimplência nas nossas operações. Por fim, iremos manter os investidores informados de quaisquer novos impactos nos ativos do portfólio que possam ocorrer.

Dando continuidade ao fluxo de operações, no mês de junho **adquirimos quatro CRIs**, sendo três ofertas primárias, seguindo a dinâmica de mercado comentada na carta de maio. Seguem abaixo breves descrições dos ativos adquiridos:

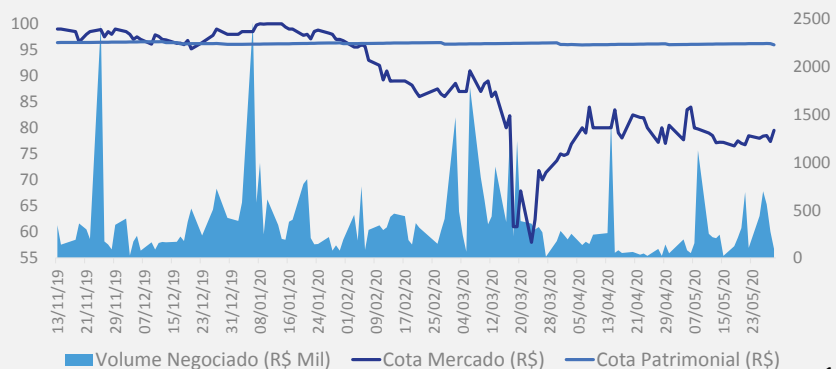
Prevent Senior: Operação cujo devedor final é a Prevent Senior, empresa do setor de planos de saúde, que possui sólido perfil de crédito. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) AF de 100% das quotas do FII (dentro do FII só existe o Edifício Telemar no Rio de Janeiro/RJ, avaliado por BRL 173 MM (Capright), que passará por reforma); 2) CF do contrato de BTS; 3) Fundo de Reserva (2 PMTs); 4) Fundo Juros (juros de 11m do CRI, durante o período de reforma); 5) Fiança locatícia (12 alugueis mensais), endossada pelo Cedente. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 4,82% a.a..

Infinita: Operação para financiar a reforma do empreendimento Infinita Town Co. administrado pela Housi Co (grupo Vitacon) em Porto Alegre/RS, a ser realizada pela incorporadora Infinita. A empresa atua na incorporação de projetos com foco na venda para investidores. Trata-se de domínio residencial, composto por 187 unidades residenciais (áreas privativas de 22 a 30 m²) e 3 unidades comerciais, com previsão do término da reforma em fev/21. A reforma está 8% concluída e 78% vendida, sendo que, no momento de liquidação do CRI, havia 43 em estoque e 80 unidades já vendidas ainda a receber (hoje restam apenas 6 unidades à venda, o que comprova o sucesso comercial do empreendimento). A nossa série é a única que não conta com garantia do centro comercial, apenas estoque (24 unidades) e recebíveis de unidades vendidas (35 unidades), entretanto, quando uma das séries é liquidada, suas garantias são compartilhadas com as demais séries. Operação com LTV de 54%, e teve rating realizado pela Austin (brBBB(sf) (est)). O CRI conta com as seguintes garantias: 1) Alienação fiduciária dos Imóveis; 2) Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios da nossa série e de todas as séries; 3) Aval dos acionistas e construtora; 4) Fundo de Reserva. O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 11,00% a.a..

Creditas: Operação lastreada em créditos pulverizados de empréstimo pessoal com garantia de imóvel (home equity) originados pela Creditas, empresa financeira que é especializada nesse segmento. Trata-se do 4º CRI feito pela empresa, todos com estruturas similares e sem problemas de pagamento. São 298 contratos, cujas principais características são a) LTV médio: <= 40%; b) Imóveis concentrados no estado de SP; c) Prazo Máximo do empréstimo: 240m; d) Contratos Cedidos Adimplentes e cessão integral. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) AF de 100% do imóvel (98% residenciais); 2) Subordinação para a série sênior (85% sênior vs 15% mezanino - estamos na série sênior); 3) Apólices de Seguros (seguro para morte, invalidez permanente (MIP) do mutuário e para os riscos físicos do imóvel (DFI)). O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 6,60% a.a..

Correios: Operação cujo devedor final são os Correios, empresa pública com capital social exclusivamente integralizado pela União, que possui o monopólio do serviço postal brasileiro. O CRI conta com a seguinte garantia: 1) AF de 100% do imóvel (CD na grande Salvador/BA), avaliado por BRL 107,15 MM (Cushman), LTV 93%. O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 7,00% a.a..

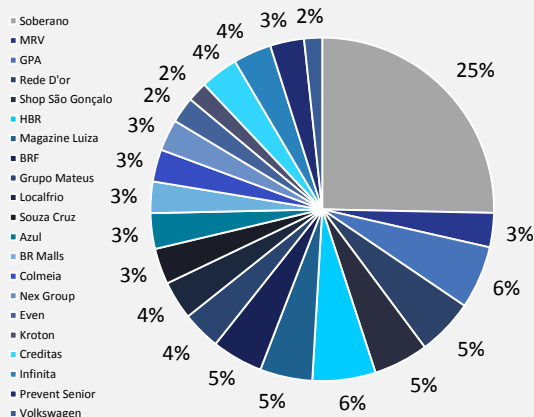
Finalmente, ressaltamos que o CRI Correios (5,01% da carteira) foi liquidado na primeira semana de julho, portanto não consta nos gráficos abaixo devido a data de corte das posições ser 30/06/2020. **Considerando essa operação, o percentual alocado em CRIs em 03/07/2020 é de 79,81%.**

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


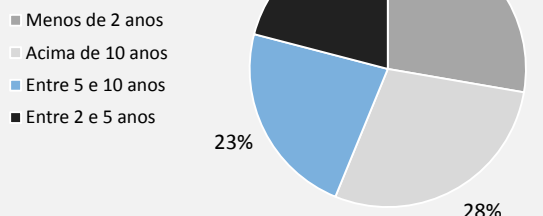
1

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

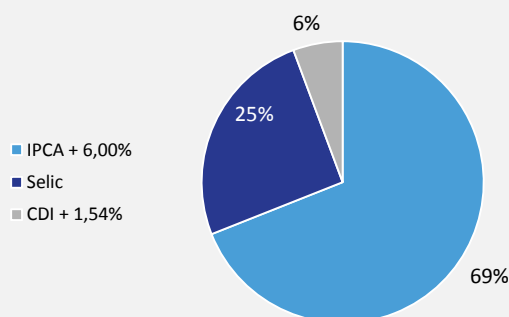
RISCO



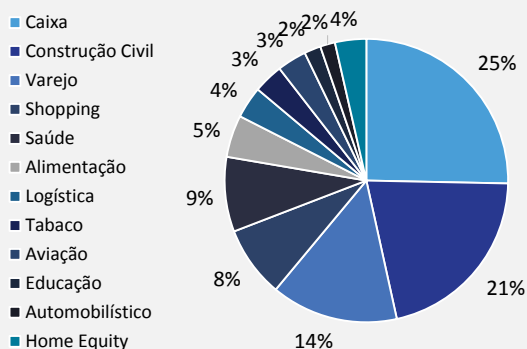
VENCIMENTO



INDEXADORES E TAXAS MÉDIAS



SETOR DE ATUAÇÃO



CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

CRI 1

Operação corporativa cuja devedora é um grupo automotivo brasileiro e é baseada em dois contratos de locação típica com imóveis em região AAA em São Paulo/SP já performados. Como garantias temos a alienação fiduciária dos imóveis e coobrigação do cedente, que é a empresa patrimonial do grupo, com um vasto portfólio de ativos. Operação primária.

CRI 2

Operação corporativa cuja devedora é um grupo de data centers brasileiro e é baseada em contrato de locação típica no estado de São Paulo já performados. Como garantias temos a alienação fiduciária dos imóveis e cessão dos recebíveis. Operação primária.

CRI 3

Operação lastreada em contratos de locação de um shopping maduro localizado em Porto Alegre/RS. Como garantias temos a alienação fiduciária da participação da devedora no empreendimento, LTV 50%. Operação primária.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Apelido	Código	Sec.	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Valor Adquirido	Vcto	Lastró	Localização	Garantias
Rede D'Or 1	19H0262186	RB Sec	1/221	Corporativo	IPCA+	3,45%	3,91%	4.747.626,32	ago-29	Empreendimentos Imobiliários (5 com Habite-se, 11 sem Habite-se)	7 RJ, 6 SP, 1 BA, 1 SE e 1 DF	Clean
Colméia	19L0810517	ISEC Sec	4/60	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	6.000.000,00	jan-23	Empreendimento Residencial de alto padrão (bairro Meireles)	Fortaleza/CE	AF, CF, Aval, FR
GPA	19L0840477	Barigui Sec	1/75	Built to Suit	IPCA+	4,80%	4,80%	12.000.000,00	jan-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Caucaia/CE	AF, FR
Shopping São Gonçalo	19L0928585	ISEC Sec	4/64	Shopping	IPCA+	5,06%	5,06%	10.500.000,00	dez-34	Contrato de Locação com Lojistas (81) + Contrato tampão com acionista	São Gonçalo/RJ	AF, CF, Aval, FR
MRV	16F0071780	True Sec	1/63	Residencial	CDI+	1,60%	1,09%	13.099.589,38	jun-21	Empreendimentos Residenciais	Araras/SP, Sorocaba/SP, Ribeirão Preto/SP e Uberlândia/MG	AF
Rede D'Or NW	19H0235501	True Sec	1/214	Corporativo	IPCA+	3,88%	3,87%	6.207.412,98	jul-31	Contrato de Locação Atípico	3 São Paulo/SP, 1 São Bernardo do Campo/SP	AF
Kroton Anhanguera	12L0023493	RB Sec	1/81	Built to Suit	IPCA+	4,48%	4,27%	3.982.430,62	nov-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	São Bernardo do Campo/SP	AF, Aval
BR Malls	14C0067892	RB Sec	1/97	Shopping	IPCA+	6,34%	3,99%	6.503.366,49	mar-24	Contrato de Locação com Lojistas (141 (SP) e 134 (PR)) e com acionista (3 (SP) e 6 (PR))	Campinas/SP e Curitiba/PR	AF, CF, Aval
Localfrio	19K0981679	ISEC Sec	4/54	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,01%	7.500.269,71	dez-31	Contrato de Locação Atípico	São Paulo/SP e Itajaí/SC	AF, CF, Aval, FR, Sub
Grupo Mateus	20B0980166	True Sec	1/212	Corporativo	IPCA+	4,95%	4,95%	7.506.550,38	fev-32	Contrato de Locação, sendo 3 Atacarejos e 2 CDs	Lastró: MA Garantias: Galpão e Terreno (MA)	AF, CF, Aval
Azul	19I0330886	Vert Sec	1/11	Built to Suit	IPCA+	4,50%	4,10%	7.001.114,63	jun-28	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Campinas/SP	AF, Aval, Fiança Bancária
Even	19J0713628	True Sec	1/191	Corporativo	CDI+	1,70%	2,15%	4.999.959,68	out-24	Empreendimentos Imobiliários em São Paulo/SP	Lastró: 4 São Paulo/SP Garantia: 23 imóveis	AF, FR
HBR	19G0228153	Habitasec Sec	1/148	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,74% (mar) e 6,00% (abr e mai)	12.031.475,65	jul-34	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	2 Santo André/SP e 1 Alphaville/SP	AF, CF, Aval, FR
BRF	18L1300313	ISEC	4/29	Built to Suit	IPCA+	6,25%	6,40%	10.000.637,40	jan-39	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Vitória de Santo Antão/PE	AF, Fiança Bancária, Sub
Volkswagen	13F0062455	RB Sec	1/89	Built to Suit	IPCA+	6,17%	5,95%	3.533.448,29	jan-29	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, Fiança Bancária
Souza Cruz	17I0142307	ISEC	4/11	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	3.501.589,16	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RN	AF
Souza Cruz	17I0142635	ISEC	4/12	Built to Suit	IPCA+	6,00%	6,25%	3.501.589,16	set-27	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Cachoeirinha/RN	AF
Magazine Luiza	19L0838850	ISEC	4/57	Built to Suit	IPCA+	4,35%	4,35%	10.000.783,95	set-30	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Alhandra/PB	AF, Aval, FR
Nex Group	20D0809562	ISEC	4/98	Residencial	IPCA+	12,68%	12,68%	6.000.000,00	mai-23	Empreendimentos Residenciais	Canoas/RS	AF, CF, Aval, FR
Prevent Senior	20B0817201	Gaia	4/136	Built to Suit	IPCA+	4,82%	4,82%	6.500.769,17	mar-35	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Rio de Janeiro/RJ	AF, CF, FR, FJ, FL
Infinita	20F0718722	Habitasec Sec	1/203	Residencial	IPCA+	11,00%	11,00%	7.280.000,00	jul-23	Empreendimentos Residenciais	Porto Alegre/RS	AF, CF, Aval, FR
Creditas	20F0755566	Vert Sec	23/1	Residencial	IPCA+	6,60%	6,60%	7.230.000,00	jun-40	Empreendimentos Residenciais	67% SP; 8% RJ; 5% MG; 20% 14 Estados	AF, Sub, Seguros
Correios	20F0834225	True Sec	1/275	Built to Suit	IPCA+	7,00%	7,00%	10.150.000,00	mar-31	Contrato de Locação Atípico, modalidade BTS	Salvador/BA	AF

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