

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 (30/04/2020)

R\$ 202.481.756,57

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (30/04/2020)

R\$ 96,00

Valor de Mercado da Cota (30/04/2020)

R\$ 80,50

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/04/2020

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

Após movimento acentuado de queda dos FIIs no mês anterior, o que se viu em abril o foi um movimento de correção com uma valorização de 4,39% do IFIX, acumulando ainda uma queda de 18,57% no ano.

Em relação aos impactos decorrentes do Covid-19 no nosso portfólio, no começo do mês de abril, a Azul solicitou uma renegociação com todos os seus credores que receberiam parcelas mensais acima de R\$ 10 mil. Por conta disso, iniciamos uma negociação com a Azul, onde foi definido um aditivo em que o pagamento de juros mensal seguiria normalmente, mas foi dada a carência de principal por 4 meses, a fim de trazer um alívio às contas da devedora, sem alterar o vencimento da operação, somente foi alterado o fluxo de amortização. Portanto, não afetará pagamentos distribuíveis aos cotistas. Seguiremos acompanhando a situação da devedora para definir eventuais próximos passos.

Quanto aos shoppings que temos exposição na carteira (CRIs São Gonçalo e BR Malls), eles seguem fechados temporariamente como forma de medida preventiva à propagação do vírus. Entendemos que as paralisações e fechamentos que ocorrerem em alguns empreendimentos, dado o caráter temporário, não alteram nossa visão positiva de médio e longo prazo para o setor.

Reforçamos o caráter defensivo e resiliente dessa classe de ativos e a solidez dos emissores e dos investimentos do fundo por contarmos com lastro em ativos reais e garantias e que até o momento não houveram 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 abril **adquirimos quatro CRIs, além de aumentarmos nossa exposição em BRF e HBR**. Seguem abaixo breves descrições dos ativos adquiridos:

Volkswagen: Operação cujo devedor final é a Volkswagen Brasil, líder global de vendas de veículos e top 3 das montadoras brasileiras há 11 anos. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) Alienação fiduciária (AF) do centro de treinamento para funcionários e distribuidores da Volkswagen no RJ; 2) Fiança bancária do Itaú (vcto. mai/28). O LTV da operação é 49% (fiança bancária + AF); 61% (só fiança bancária). O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 5,95% a.a..

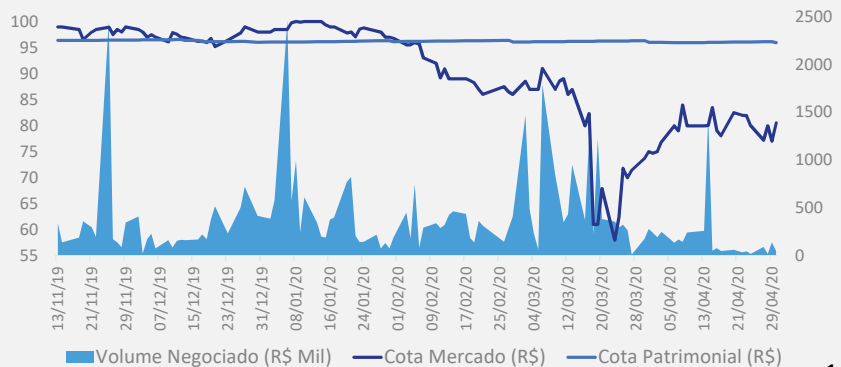
Souza Cruz: Operação em duas séries, cujo devedor final é a Souza Cruz, que atua em toda a cadeia produtiva do cigarro e é líder do setor no Brasil (76% participação de mercado). Sua matriz, a British American Tobacco, também líder no setor, com sólido perfil de crédito (Fitch: BBB; S&P: BBB+; Moody's: Baa2). O CRI conta com as seguintes garantias: 1) AF do imóvel (centro de tecnologia e área de desenvolvimento de produtos), cada série possui 50% da AF. O LTV da operação é de 83%. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 6,25% a.a..

Magazine Luiza: Operação cujo devedor final é a Magazine Luiza, empresa do setor de varejo, que possui sólido perfil de crédito. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) AF do imóvel (BTS Centro de distribuição na Paraíba - em construção) 2) Fração Ideal Alienada: (i) 100% do imóvel na data de emissão ou (ii) em caso de expansão (aluguel atualizado monetariamente/aluguel após expansão): > 80%; 3) Fundo de reserva; 4) Fiança da LTD Administração e Participações S.A. (53% ON Magazine Luiza) para garantir o contrato de locação atípico. O ativo foi adquirido no secundário a uma taxa de IPCA + 4,35% a.a..

Nex Group: Operação para financiar a construção da 3ª fase do empreendimento Life Park em Canoas/RS, cujas as outras fases estão 100% entregues, todos construídos pela Construtora Nex. A construtora é uma das maiores incorporadoras gaúchas e referência no setor de construção civil do estado com portfólio de mais de 3.100 unidades entregues e 584.742 m² construídos nos últimos 3 anos. Trata-se de condomínio residencial, composto por 3 torres, 12 apartamentos por pavimento, totalizando 432 unidades (áreas privativas de 60,61 m² ou 76,34 m²), com previsão do término de obra em jun/21. O empreendimento está 52% concluído e 78% vendido, sendo que há 97 unidades em estoque e 238 ainda a receber. O CRI conta com as seguintes garantias: 1) AF das unidades em estoque e das unidades vendidas; 2) Cessão fiduciária dos direitos creditórios; 3) Aval dos acionistas e da construtora. O LTV da operação é de 63%, considerando a venda do estoque pelo valor histórico de venda e o recebimento do fluxo para todos os clientes com menos de 60 dias de atraso. O ativo foi adquirido no primário a uma taxa de IPCA + 12,68% a.a..

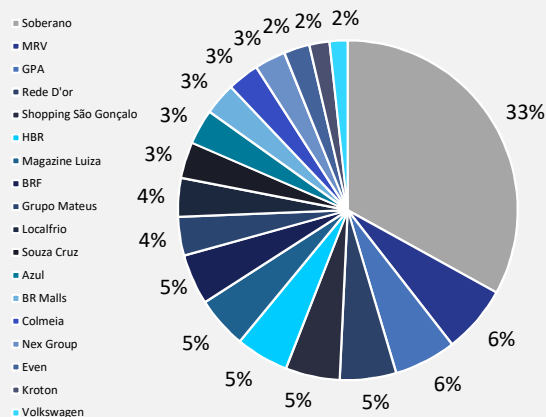
O percentual alocado em CRIs em 30/04/2020 é de 67,20%.

Atingimos o percentual mínimo de 67% do patrimônio alocado em CRIs em um período menor do que consta no regulamento e dentro do nosso plano inicial. Apesar disso, não temos a intenção de parar neste nível e acreditamos que o fundo se encontra bem posicionado em relação ao mercado, pois ainda tem caixa para alocar em oportunidades que têm surgido com taxas mais atrativas que anteriormente.

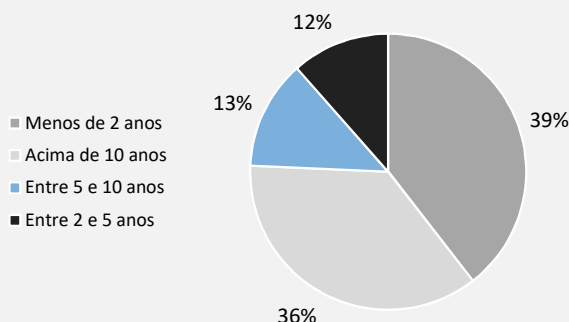
EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

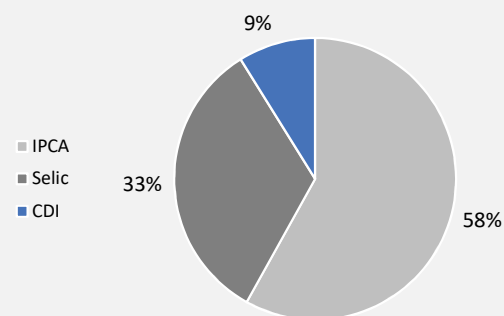
RISCO



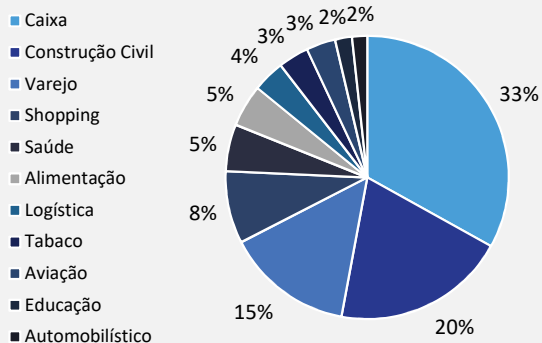
VENCIMENTO



INDEXADORES



SETOR DE ATUAÇÃO



CRI'S EM PROCESSO DE ANÁLISE

CRI 1

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

CRI 2

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.

PORTFÓLIO DO FUNDO

Apelido	Código	Sec.	Emissão / Série	Tipo	Fator de Correção	Spread de Emissão	Spread de Aquisição	Valor Adquirido	Vcto	Lastro	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+	10,00%	10,00%	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	Lastro: 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	nov-24	Empreendimentos Imobiliários em São Paulo/SP	Lastro: 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)	10.030.476,13	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/RS	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/RS	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

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação