

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 (31/12/2019)

R\$ 203.498.557,19

Quantidade de Cotas

2.109.169

Valor Patrimonial da Cota (31/12/2019)

R\$ 96,05

Valor de Mercado da Cota (30/12/2019)

R\$98,00

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/01/2019

R\$ 0,18/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

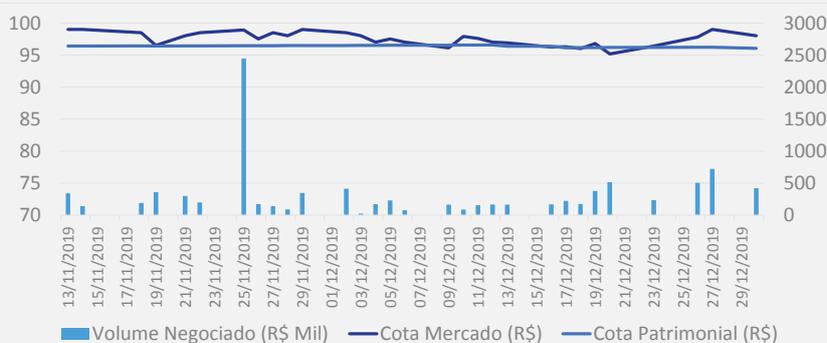
O mês de dezembro foi caracterizado por forte valorização dos ativos locais. Em particular, o IFIX subiu 11%, acumulando alta de 36% em 2019. Esse desempenho anual reflete a favorável conjuntura macroeconômica para ativos imobiliários, marcada por juros nos menores patamares históricos e inflação ancorada. Esperamos que esse cenário se mantenha ao decorrer de 2020, beneficiando a classe de fundos imobiliários como um todo.

O processo de alocação do fundo segue o curso previsto. Em dezembro, foram liquidadas três operações. A primeira é o CRI Colmeia, com remuneração de IPCA + 10% a.a., captado para financiamento de um projeto residencial de alto padrão localizado em um bairro nobre de Fortaleza, no Ceará. A construtora responsável pelas obras, a Colmeia, é especializada em empreendimentos dessa natureza e possui um extenso histórico de atuação, com mais de 140 projetos entregues desde sua fundação. Analogamente ao observado em outras metrópoles, o mercado imobiliário de Fortaleza está em fase de recuperação. Juntamente com a qualidade do empreendimento e sua localização privilegiada, esse fator sustenta nossa convicção sobre o ritmo de vendas das unidades residenciais. As sólidas garantias, formadas por cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de estoque, que somam um colateral de cerca de 200% do saldo devedor, reforçam o perfil de crédito da operação.

A segunda operação adquirida no mês corresponde a um CRI originário de um sale-and-leaseback com o Grupo Pão de Açúcar (GPA), que configura, portanto, como devedor. O contrato de locação do imóvel é atípico e abrange o prazo da operação, de 10 anos. A garantia compreende alienação fiduciária de dois imóveis situados em Fortaleza/CE, suficientes para cobrir o saldo devedor da operação: (1) centro de distribuição do GPA; e (2) loja Big Box Assaí. Possuindo remuneração de IPCA + 4,8% a.a., o perfil de crédito da operação é respaldado principalmente pela qualidade de crédito do Grupo Pão de Açúcar, que possui ratings locais AA(bra) pela Fitch e brAA- pela S&P.

A última operação liquidada envolve um CRI lastreado no fluxo dos recebíveis oriundos de contratos de locação do São Gonçalo Shopping, situado no município homônimo, no estado do Rio de Janeiro. Embora tenha sofrido durante a crise recente, nos últimos trimestres o empreendimento apresentou resultados progressivamente mais fortes, sustentados por queda da taxa de vacância, recuo da inadimplência e elevação dos aluguéis. O mix de locatários é adequado. Com remuneração de IPCA + 5,06%, a principal garantia da operação é a alienação fiduciária do shopping, que proporciona um LTV de 36%, de acordo com laudo de avaliação independente. À operação foi atribuído rating A+(bra) pela Fitch.

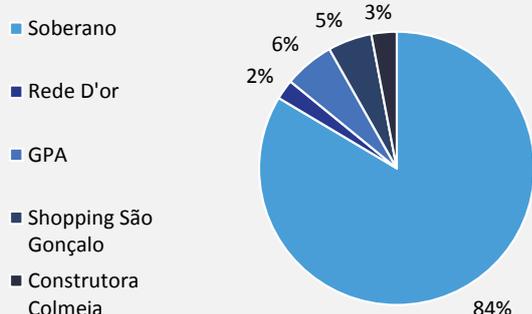
Permanecemos com uma visão otimista em relação à dinâmica do mercado de CRIs e à capacidade de alocação do fundo de modo racional, equilibrando a necessidade de investimento do capital com a prudência na seleção de ativos. O ambiente macroeconômico favorável, somado à reprecificação que ocorreu no mercado de crédito nos últimos meses do ano de 2019, cria condições positivas para a alocação dos recursos em operações com adequada relação retorno / risco.

EVOLUÇÃO DO VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGOCIAÇÃO


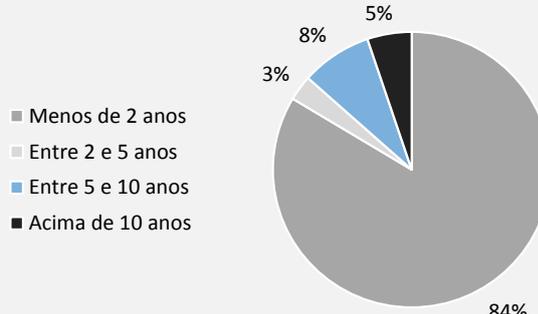
1

INDICADORES DE COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

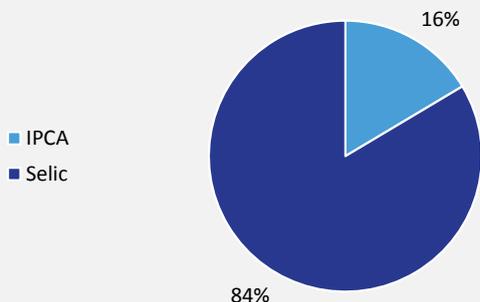
RISCO



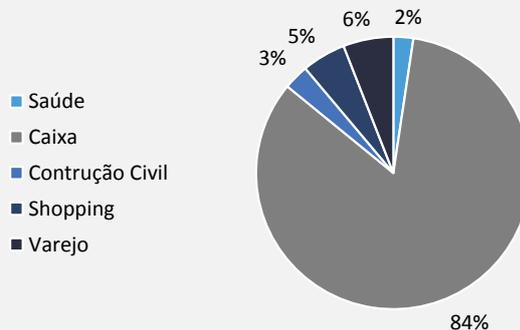
VENCIMENTO



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\$ 4.748.460,91
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 + 4,8% 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

CRI em Processo de Análise

CRI 1

O CRI é respaldado nos recebíveis das operações de venda de apartamentos e hotelaria de um hotel corporativo de alto padrão na região de Alphaville. A obra encontra-se 63% realizada, sendo a estrutura física já finalizada. Os recursos do CRI serão utilizados para acabamento interno e implementação da atividade hoteleira. Quando pronto, o hotel contará com 461 apartamentos, tendo seu início de atuação previsto para o início de 2021. Como garantias estão todas as 115 unidades hoteleiras em estoque, bem como a estrutura do hotel de estacionamento, academia, entre outros, resultando em um LTV de 62%. A remuneração é IPCA + 9,50% a.a. com prazo máximo de 64 meses.

CRI 2

Operação baseada na venda de unidades residenciais de um empreendimento de médio padrão na beira mar de Ilhéus-BA, numa região nobre da cidade. São 139 unidades, de 60 a 83 m². As obras estão avançadas e 54% das unidades já foram vendidas. Como garantias estão a alienação fiduciária dos recebíveis das unidades performadas, bem como o estoque de unidades a performar, resultando em um LTV de 50% em cenário base. Em uma simulação de venda forçada, atinge-se um LTV de 70%. O CRI possui remuneração preliminar de IPCA + 10,00% a.a., com prazo máximo de 3 anos.

CRI 3

Operação lastreada no desempenho de vendas de unidades residenciais de um empreendimento de alto padrão no bairro nobre de Manaíra em Joao Pessoa – PB. A obra está 47% concluída, tendo 68% das unidades já vendidas. Como garantias estão a alienação fiduciária dos recebíveis das unidades performadas, bem como o estoque de unidades a performar, resultando em um LTV cenário base de 58%, e em venda forçada 83%. A remuneração preliminar é IPCA + 10,00%, com prazo a ser definido.

CRI 4

CRI baseado na operação de uma rede tradicional de varejo, atacado e distribuição nas regiões norte e nordeste, sendo a líder no país em faturamento bruto entre players de varejo regional. A remuneração preliminar é de 235 bps sobre a NTN-B de referência, com um prazo de 12 anos. Garantias estão em definição.

CRI 5

Operação lastreada em dois contratos de locação Built to Suit, de um centro logístico e de uma subestação de Energia, ambos locados com uma tradicional montadora de carros francesa. Como garantias estão a alienação fiduciária dos imóveis incluídos nos contratos. A remuneração é IGP-M + 4,5%, com prazo de 8 anos.

CRI 6

Operação baseada na incorporação de um terreno de uma tradicional incorporadora de São Paulo, focada no segmento de alta renda. Como garantias estão a alienação fiduciária do empreendimento e de outro na região da Aclimação, também de posse na incorporadora. A remuneração é CDI + 1,95%, com prazo de 36 meses.