

BANESTES-DTVM

Relatório Gerencial
BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO

Vitória, Março 2021

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	METODOLOGIA PARA ANÁLISE DO RISCO DE CRÉDITO.....	3
3	COMPOSIÇÃO DE ATIVOS PARA O BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO.....	5
4	CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO.....	5
5	MAPA DA SITUAÇÃO DOS ALERTAS GERADOS NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS DA ANÁLISE.....	8
6	EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA	8
7	CONCLUSÃO.....	9
8	ANEXO.....	10

1. INTRODUÇÃO

Este relatório contempla os procedimentos do monitoramento para os ativos disponíveis na carteira do BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO, e referem-se ao período de Março/2021.

O processo de monitoramento dos ativos de crédito presentes na BANESTES-DTVM é realizado pela Gerência de Controles Internos e Riscos – GECIR, subordinada à Presidência - PRESI, que atua de forma independente e totalmente segregada da área de Gestão de Recursos.

Na primeira parte do presente relatório é feito um breve descritivo das diretrizes adotadas na realização do acompanhamento de cada ativo disposto na carteira.

Na sequência, são ilustrados a classificação de riscos desses ativos, sob o âmbito das avaliações realizadas internamente, dadas as análises de crédito realizadas para fornecer ao gestor um direcionamento de risco adequado.

Por fim, são elencadas as análises dos novos ativos, assim como as renovações dos Pareceres de Risco realizados pela GECIR, no período de Março de 2021.

A expectativa de avançar com o processo de normalização da economia mundial, em especial pela aceleração da imunização pela vacina e das políticas fiscais expansionistas adotadas por nações desenvolvidas, como a dos EUA.

Ao contrário do que ocorre no Brasil, onde o mês de Março apresentou um forte aumento no número de casos de mortes por COVID-19, ao que se pode classificar como sendo a segunda onda, restringe a abertura da economia em municípios, o que traz ainda mais atrasos na recuperação econômica brasileira. Atrelada a isso, o Governo federal mostra-se inerte para a propagação mais rápida da vacina em solo brasileiro, ainda passando pela substituição de seu quarto ministro da saúde em apenas 1 ano.

Há também claros sinais de que os impactos fiscais decorrentes do Auxílio emergencial provocarão ainda mais pressão nas contas públicas. Com o agravamento desta situação, os agentes econômicos não se sentem confortáveis em alocar investimentos no país, havendo uma migração para economias mais sólidas, afugentando principalmente o investidor estrangeiro, o que traz impactos adversos no câmbio.

Diante desse cenário desafiador, a BANESTES-DTVM em suas análises e observações, se mantém atenta aos setores e às operações em que atuam os seus cedentes/devedores investidos, para que sejam levados subsídios adicionais para as tomadas de decisão assertivas feitas pela gestão, em se tratando de eventual possibilidade de aquisição e/ou alienação destas operações.

2. METODOLOGIA PARA ANÁLISE DO RISCO DE CRÉDITO

2.1 Aplicação de *Rating*

O Risco de Crédito pode ser definido como a possibilidade de ocorrência de perdas potenciais verificadas nas carteiras de ativos do fundo, decorrentes de obrigações não honradas, ou da incapacidade de um dos agentes envolvidos na operação em honrar com seus compromissos, gerando perdas financeiras e necessitando de utilizar vias jurídicas, como pela execução de garantias atreladas às operações.

A grande parte dos ativos que compõem a carteira do Fundo Imobiliário é composta por garantias em bens, e portanto, conforme regulamento do fundo, não há a exigência de

emissões de Relatórios de *ratings* elaborados pelas Agências de classificação de Risco existentes no mercado.

Embora as operações estejam atreladas a bens, que otimizam a probabilidade de adimplência das obrigações por parte de seus cedentes/devedores, a BANESTES-DTVM aplica um *rating* interno que classifica o grau de risco em cada operação analisada, utilizando-se de técnicas como a dos “5 C”, considerando os fatores abaixo:

CARATER	Instituição;Acionista;Empresa;Cedente;Devedor
CONDIÇÕES	Ambiente de Negócios;Setor Econômico;Posição Competitiva
CAPACIDADE	Governança;Operação;Prazo;Qualidade da Carteira;Ambiente Regulatório;Documentação
CAPITAL	Fluxo de Caixa;Alavancagem;Perfil da Dívida;Lucratividade
COLATERAL	Garantias;Covenants;LTV (Loan To Value)

Por meio da aplicação dessa técnica, a BANESTES-DTVM implanta sua própria classificação de risco, e os limites aceitáveis para cada tipo de risco, conforme tabela a seguir:

Limite de Exposição	Rating DTVM
10,0%	A1
8,5%	A2
7,0%	A3
5,5%	A4
4,0%	A5
2,5%	A6
1,0%	A7
0,0%	B1 - B3

Além da metodologia aplicada para classificação de risco, a BANESTES-DTVM realiza os seguintes procedimentos para gerenciamento do risco, a saber:

- Análise, avaliação e elaboração de Parecer de Risco para novas aquisições, levando portanto à aplicação da classificação interna de *rating*;
- Monitoramento das notícias acerca das operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Tal atividade visa identificar situações que porventura são levadas em Assembleias, como alterações de garantias, verificação de *waiver*, pagamento antecipado etc;
- Acompanhamento diário dos limites de exposição aos riscos, de acordo com os perfis de cada operação composta na carteira do Fundo Imobiliário;
- Renovação periódica de parecer de risco para os ativos que compõem as carteiras, especialmente para aquelas operações estão concentradas em apenas um único devedor/cedente;
- Monitoramento trimestral realizado para as operações cujos devedores são pulverizados; e
- Análise dos Planos de Ação elaborados pela gestão, quanto às estratégias para reenquadramento de emissores/emissões, caso algum ativo se apresente desenquadrado conforme regulamentação vigente e/ou política interna de gerenciamento de risco de crédito privado.

2.2 Monitoramento dos alertas de desenquadramentos:

Diariamente, a GECIR monitora os limites de exposição ao risco de crédito por emissor e por concentração total do crédito privado e o Sistema de Riscos gera alertas que são apontados para o gestor, com a finalidade de tratamento, conforme parâmetros abaixo:

- abaixo de 90%: alerta verde;
- entre 90% e 100%: alerta amarelo;
- acima de 100%: alerta vermelho.

Ocorrendo desenquadramentos em relação às Políticas de Investimento contidas nos regulamentos do fundo e/ou nos limites de exposição ao risco estabelecido na política, a GECIR comunica à área de gestão de recursos de terceiros para as devidas justificativas e reenquadramentos.

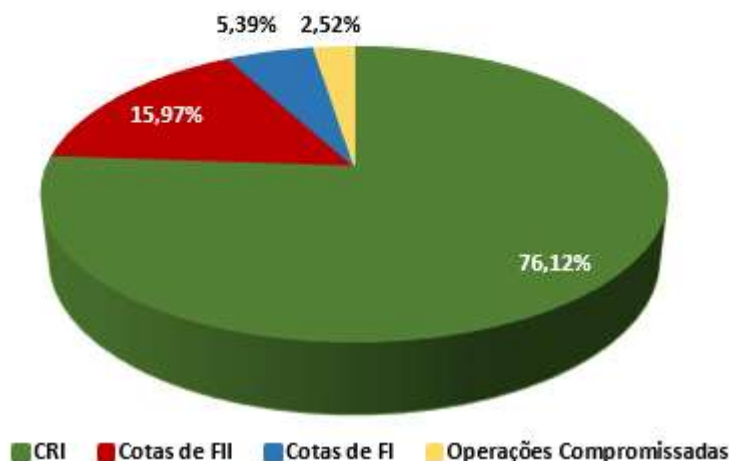
De acordo com os alertas gerados a GECIR comunica à Gerência de Gestão de Recursos de Terceiros - GEGER para as devidas ações:

- verde: não há necessidade de comunicar à GEGER;
- amarelo: a GEGER deve ser comunicada e orientada a acompanhar os limites;
- vermelho: a GEGER deve ser comunicada para justificativas e providências para enquadramento.

3. COMPOSIÇÃO DE ATIVOS DO BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO

No último dia útil de Março de 2021, o BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO detinha a seguinte composição:

Participação da composição do BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO -
Março/2021



Fonte: Carteira BRL TRUST_31032021

4 CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO

4.1 Quantidade de Operações Concentradas/Pulverizadas

No mês de Março de 2021, o BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO contava com 57 de operações em Certificados de Recebíveis Imobiliário, apresentando as seguintes características:

Quantidade por tipo de Operação - Março/2021

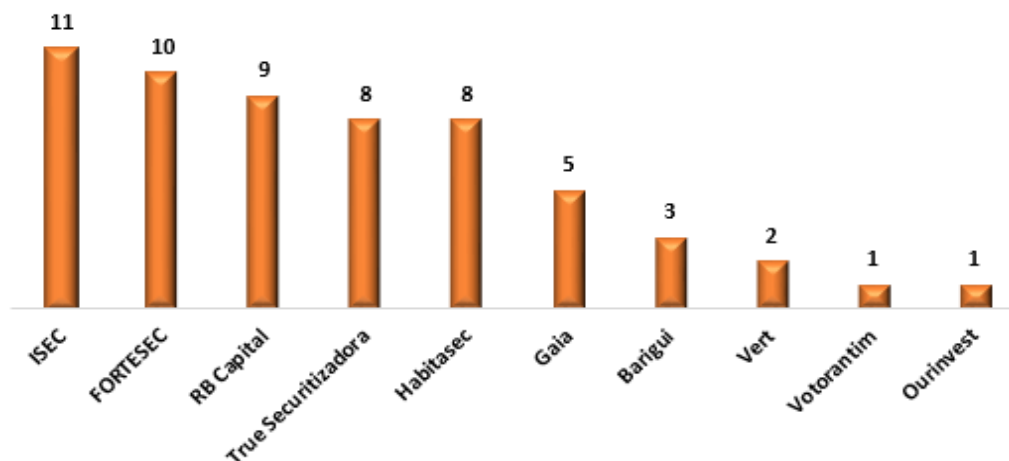


Fonte: Carteira disponível pela BRL TRUST (posição relativa ao dia 31/03/2021)

4.2 Quantidade de Operações por Emissoras (Securitizadoras)

No mês de Março de /2021, a composição dos ativos na carteira do fundo manteve-se inalterada em comparação com mês anterior. A ISEC foi a emissora que apresentou um maior número de operações adquiridas pelo BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO, conforme ilustrado abaixo:

Total de Operações por Securitizadora - Março/2021

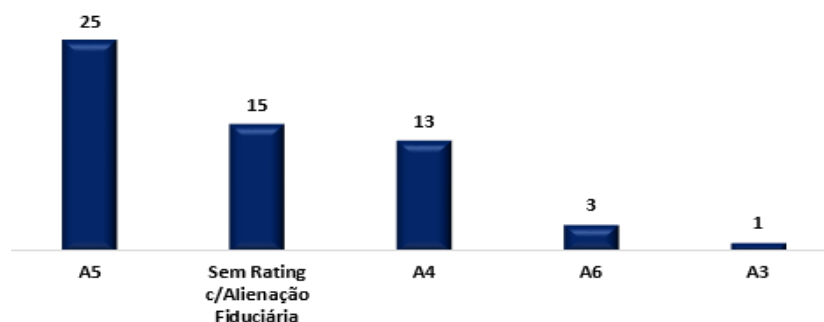


Fonte: Carteira disponível pela BRL TRUST (posição relativa ao dia 31/03/2021)

4.3 Quantidade de Operações por classificação interna de risco

Em Março de 2021, no que tange a classificação de risco das operações vinculadas ao BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO pode-se observar um maior número de operações que foram atribuídas a escala de rating A5, e portanto, com um limite de até 4% de exposição a esse risco:

Quantidade de Operações classificadas por rating da BANESTES-DTVM - Março/2021



Fonte: BANESTES-DTVM/GECIR

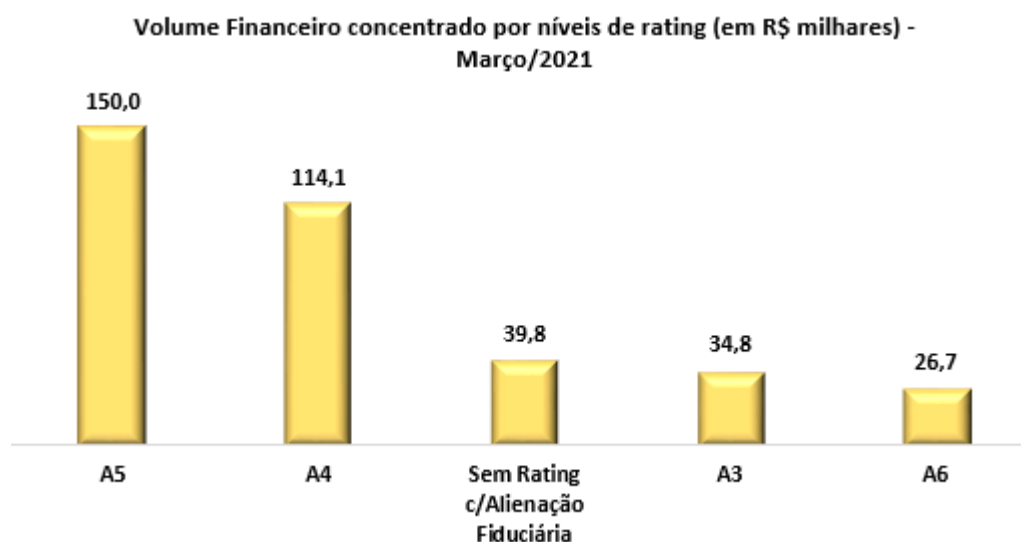
Ressalta-se que as operações classificadas como "Sem rating c/Alienação Fiduciária", seguem um processo de monitoramento trimestral, por meio do Relatório Trimestral de Monitoramento de Ativos Pulverizados.

Portanto, o reporte de monitoramento para esses ativos vem a ser mais ágil do que nas outras operações cujos créditos estão concentrados em um único devedor, que segue a periodicidade entre 8 e 12 meses para a renovação de parecer de riscos (caso não se perceba na operação alguma situação atípica que necessite atuar previamente com a renovação fora do prazo estabelecido).

Nota: No mês de Fevereiro de 2021, foi apresentado no gráfico acima 2 operações com a classificação "Rating A3", quando o correto era somente 1 operação. O CRI "Rede D'Or" estaria classificado como sendo de rating "A4".

4.4 Volume Financeiro por nível de *rating*

Do montante financeiro concentrado em Certificados de Recebíveis Imobiliário, R\$ 150,0 Milhões se concentram em ativos que obtiveram a classificação de risco interna A5, seguidos do rating A4 (R\$ 114,0 Milhões) e R\$ 39,8 Milhões, com operações que tenham obtido a classificação de nível A3, conforme destacado no gráfico abaixo:



Fonte: BANESTES-DTVM/GECIR

5. MAPA DA SITUAÇÃO DOS ALERTAS GERADOS NA POSIÇÃO DO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS EM ANÁLISE

A tabela abaixo expõe a situação de cada operação referente a posição do último dia 31/03/2021:

OPERAÇÃO	%	RATING DTVM	LIMITE	enquadramento
CRI Sendas	7,46	A3	7,0%	●
CRI Vetor II	3,97	A5	4,0%	●
CRI WAM	3,98	A5	4,0%	●

Fonte: Relatórios de Desenquadramento RC_Fevereiro/2021

A Tabela acima apresenta os ativos cujos limites estiveram à margem e também o ativo que está acima do limite definido pela sua classificação de risco, ocorridos na posição relativa ao último dia do mês de Março de 2021.

Sobre o desenquadramento, a GEGER justificou que:

Deliberado em CGERT, à época da originação do desenquadramento, e com base no Regulamento do Fundo, em seu capítulo V (Da Política de Investimento), em seu Parágrafo 9º que prevê:

"Para enquadrar sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos neste Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 180 dias (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do encerramento de cada Oferta Pública, incluindo da Oferta Pública referente à primeira emissão."

Ao longo do período foram realizadas várias tentativas de venda, com poucas efetivações das mesmas, havendo baixa demanda pelo ativo.

Como Plano de ação, a GEGER apresenta que:

No dia 11/11/2020, o Comitê de Riscos - CORIS aprovou a proposta de manutenção do CRI SENDAS na carteira do fundo levada pelo CGERT, considerando as características do ativo, as tentativas da venda na curva do papel já realizadas e sua diluição do risco com a Oferta da 8ª Emissão de cotas do BCRI.

6. EVENTOS DE INADIMPLÊNCIA

Registra-se que no mês de Março de 2021, não ocorreram eventos de inadimplência dos CRI, que pudessem comprometer significativamente a carteira do BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO, conforme informado pela área gestora.

Nota: O CRI BR DISTRIBUIDORA (CETIP nº 17B0174140) apresentou inadimplência no pagamento das despesas com o Agente Fiduciário e a Securitizadora, por falta de recursos do Patrimônio Separado, de responsabilidade do cedente, entretanto, não se configurou como evento de default, pelo fato do CRI estar em seu período de carência, que finda em Agosto de 2023. A BANESTES-DTVM está avaliando a presença de riscos inerentes a situação apresentada para tomar as providências necessárias, visando resguardar a integridade dos fluxos previstos no título.

7. CONCLUSÃO

No Gerenciamento Diário do Risco de Crédito realizado pela GECIR, foram observados na posição do último dia de Março 2021 (31/03/2021) 1 Desenquadramento em relação aos limites estabelecidos nas políticas internas de riscos, observando-se apenas alertas de monitoramento de limites, alertas esses que foram comunicados ao Gestor nos Relatórios Diários de Gerenciamento de Risco de Crédito.

No mês de Março de 2021, ocorreram a renovação de 3 pareceres de risco, CRI H2ENERGY; CRI PETROBRAS; CRI VLI, e os principais pontos estão destacados no anexo a seguir.

Vitória, 10 de Maio de 2021

GERÊNCIA DE CONTROLES INTERNOS E RISCOS – GECIR

Marta Maria Tótola Canal
Gerente Geral
BANESTES-DTVM

Júlio César de Paula Castro
Assistente de Controles Internos
BANESTES-DTVM

ANEXO

No mês de Março de 2021, foram realizados 3 renovações de Pareceres de Risco:

- 1. CRI H2ENERGY (CETIP nº 1910341801);** No dia 04 de Março de 2021, a área de Riscos da BANESTES-DTVM renovou o seu parecer do CRI H2 ENERGY, e levou em destaque:

Como principais fatores positivos da operação:

- (i) A devedora desta operação (BK Brasil S.A.) possui níveis de governança em nível do Novo Mercado, facilitando acesso às suas informações financeiras;
- (ii) Toda a documentação encontra-se disponível no site da Securitizadora, e já arquivadas nesta BANESTES-DTVM, indicando boa acessibilidade na prestação de suas contas;
- (iii) A operação recebeu enquadramento de Green Bond (Título verde), resultante da implementação de 5 Usinas fotovoltaicas localizadas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília;
- (iv) Foi levantado um baixo impacto ambiental, gerando redução da utilização de energia não renovável por parte da devedora;
- (v) Nos contratos de locação, a BK Brasil Restaurantes se compromete em garantir que eventual redução de seu consumo de energia elétrica não seja por fechamento de lojas ou quaisquer outros motivos operacionais das unidades consumidoras;
- (vi) A BK Brasil adquiriu classificação AA emitida pela Fitch;

Como principais fatores de riscos da operação:

- (i) A cedente é uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, o que traz pouca transparência para análise de seus indicadores;
- (ii) A operação conta com a necessidade de Parecer de Acesso às Usinas (Parecer de Ligação de Geração) das 5 Distribuidoras que deverão ser utilizadas para as Mini geradoras, e ainda não foram estabelecidas;
- (iii) Caso a BK Brasil não utilize 100% da capacidade gerada nas Mini Usinas, ficará sujeita a procurar outros parceiros para compartilhar a energia, o que pode acarretar em impactos negativos para a operação;
- (iv) Após aferir os Resultados do 3T2020 e 4T2020, percebe-se os efeitos da pandemia nos Resultados da BK, com redução de receita operacional e prejuízo no exercício, mesmo com o aumento nos canais digitais e redução líquida de 10 lojas físicas no ano;
- (v) Demonstrativos financeiros da H2ENERGY estão desatualizados, e não foram auditados por uma Empresa de Auditoria; e
- (vi) Possibilidade de rompimento de contratos em detrimento de rescisão contratual em razão de evento de inadimplemento da H2 ENERGY.

- 2. CRI PETROBRÁS (CETIP nº 13G0249947);** No dia 22 de Março de 2021, a área de Riscos da BANESTES-DTVM renovou o Parecer de Riscos do CRI PETROBRÁS, e apresentou como destaques:

Principais fatores positivos da operação:

- (i) A Agência de Classificação de Risco Fitch acompanhará de forma contínua, o desempenho da operação, até o prazo de seu vencimento. Este acompanhamento visa assegurar que o rating atribuído continue refletindo, apropriadamente, o perfil de risco da emissão. Qualquer alteração de mercado que resulte em degradação de performance da dívida, como pré-pagamentos, inadimplência e perdas será investigada e discutida com o emissor. A Fitch receberá relatórios em base regular sobre o desempenho dos créditos cedidos à operação. Estas informações serão

fornecidas pelas partes da transação e analisadas pela equipe da agência, que emitirá relatórios de monitoramento trimestralmente. A transação passará por revisão completa em base anual ou a qualquer momento em que ocorrer um fato relevante relacionado à operação ou à fonte pagadora dos créditos;

- (ii) A operação conta com um fundo de reserva no valor de BRL30 milhões. A reserva visa garantir o pagamento dos CRIs caso a Petrobras decida quitar uma eventual condenação judicial do FII, da CBD, da Ivesa ou Sermetal que prejudique sua ocupação do imóvel e utilize o seu direito de compensação, reduzindo o valor do aluguel pago;
- (iii) O rating ('AA/Estável – emitido pela Fitch Ratings) reflete a qualidade de crédito da devedora dos contratos que servem de lastro às transações, a Petróleo Brasileiro S.A.. O rating reflete a existência de incentivos muito fortes para o Brasil prover suporte à companhia, em virtude de sua importância estratégica para o governo brasileiro, que é seu controlador, bem como o seu histórico de forte suporte à companhia.

Principais fatores de risco da operação:

- (i) CRI ter seu lastro garantido por contrato atípico de arrendamento, contrato este que está sujeito a eventos de liquidação antecipada sem o pagamento de multa indenizatória. A estrutura do CRI prevê a possibilidade de cessão ou subarrendamento, desde que mantido o fluxo regular de pagamento do aluguel;
- (ii) Há potenciais obrigações trabalhistas relacionadas ao imóvel arrendado. Caso a Petrobras venha a ser cobrada por tais dívidas, deverá ser compensada através da redução dos pagamentos de aluguel, o que poderá prejudicar o pagamento dos CRIs. Este risco, no entanto, é mitigado pela existência de um fundo de reserva, no montante de BRL30 milhões, para fazer frente ao pagamento dos CRIs, caso o fluxo dos aluguéis seja reduzido em razão de compensação devida à Petrobras;
- (iii) A queda de 71,5% no EBITDA de 9M20 comparado a 9M19, traduz o tamanho do ajuste financeiro exigido da Petrobras nos primeiros nove meses de 2020. Boa parte desta queda é devido a eventos sem saída de caixa, como o ajuste de impairments. O ajuste de foco no controle financeiro da empresa, ao mudar o objeto de controle da Dívida Líquida / EBITDA para o endividamento total, fica justificado pela movimentação destes valores sem movimentação de caixa. A dificuldade é interpretar a geração de caixa da empresa, e a aplicação deste caixa, sem contaminar a análise por números como DivLiq/EBITDA de 8 vezes;
- (iv) O quadro contábil da empresa, mostra uma perda de espaço entre os ativos e os passivos. A queda sistemática do índice de liquidez corrente, assim como o aumento contínuo da imobilização com a majoração de sua obsolescência, parecem indicar que a empresa tem sofrido uma queda substancial em sua capacidade de investimento. Mesmo com o aumento das margens e da rentabilidade no período pré-COVID;
- (v) Observa-se nos últimos anos um desgaste muito grande na imagem da companhia devido a Operação Lava Jato - "que foi um conjunto de investigações, realizadas pela Polícia Federal do Brasil, que cumpriu mais de mil mandados de busca e apreensão, de prisão temporária, de prisão preventiva e de condução coercitiva, visando apurar um esquema de lavagem de dinheiro que movimentou bilhões de reais em propina. A operação teve início em 17 de março de 2014 e conta com 80 fases operacionais autorizadas, entre outros, pelo então juiz Sergio Moro, durante as quais prenderam-se e condenaram-se mais de cem pessoas; tendo seu término em 1.º de fevereiro de 2021. Investiga crimes de corrupção ativa e passiva, gestão fraudulenta, lavagem de dinheiro, organização criminosa, obstrução da justiça, operação fraudulenta de câmbio e recebimento de vantagem indevida. A Lava Jato foi apontada por críticos como uma das causas da crise político-econômica de 2014 no país. De acordo com investigações e delações premiadas, estavam envolvidos em corrupção membros administrativos da empresa estatal petrolífera Petrobras, políticos dos maiores partidos do Brasil, incluindo presidentes da República, presidentes da Câmara dos Deputados e do Senado Federal e governadores de

estados, além de empresários de grandes empresas brasileiras. A Polícia Federal considera-a a maior investigação de corrupção da história do país.” A PETROBRAS passou pelo o pior momento da Lava Jato e encontra-se em processo de recuperação tanto da imagem, quanto financeira. O Programa Petrobras de Prevenção da Corrupção – PPC, está sob gestão da gerência Executiva de Conformidade e representa um conjunto de medidas desenvolvidas e implementadas de forma integrada, com o objetivo de prevenir, detectar e corrigir a ocorrência de desvios éticos, incluindo fraude, corrupção e lavagem de dinheiro, em articulação com diversas áreas da estrutura de governança.

3. CRI VLI (CETIP nº 17C0868823): No dia 29 de Março de 2021, a área de Riscos da BANESTES-DTVM renovou o Parecer de Risco do CRI VLI, com os principais fatores:

Principais fatores positivos da operação:

- (i) O setor de logística é muito dependente dos investimentos públicos, que vem historicamente caindo percentualmente em participação no PIB brasileiro. com a Lei do Teto dos Gastos, essa queda se acentuou. A operação é uma forma de se investir em logística sem depender diretamente dos recursos da União, capitando de investidores privados no mercado de capitais;
- (ii) Apesar da baixa representatividade na malha de transporte de cargas do Brasil, o setor ferroviário vem crescendo nos últimos 20 anos, apresentando indicadores favoráveis;
- (iii) A VLI S.A, empresa controladora das empresas VLI Multimodal S.A. e FCA – Ferrovia Centro Atlântica dentre outras, componentes do Grupo VLI, se trata de empresa com demonstrações financeiras robustas e com larga estrutura operacional em diversos projetos por todo o país;
- (iv) A emissão do CRI conta com análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco, tendo seus rating sido elevado e classificado em Junho de 2020 em AAA pela Fitch;
- (v) As demonstrações financeiras consolidadas pela VLI S.A. evidenciam excelentes indicadores em 3T2019 e 3T2020, com posições robustas e resultados positivos, mesmo vindo de um prejuízo no 3T2018;
- (vi) Apesar de não estar listada em Bolsa e não ser obrigada a aderir a algum segmento de Governança Corporativa, a Devedora VLI possui razoável transparência e atualização de informações em seu site;
- (vii) Com exceção de Licença Ambiental, toda a documentação se encontra no site da Emissora ou Agente Fiduciário ou arquivada nas pastas da BANESTES-DTVM, indicando acessibilidade na prestação de informações dos envolvidos nesta operação.

Principais fatores de riscos da operação:

- (viii) O setor logístico ferroviário brasileiro ainda tem baixa representatividade na matriz de transporte de cargas nacional, dominado pelo modal rodoviário;
- (ix) A operação, que encontra-se em andamento, apresenta no site da Securitizadora diversas documentações. Entretanto, há ausência da Licença Ambiental, o que aumentaria os riscos legais caso haja(m) processo(s) cuja sua devedora seja a principal ré;
- (x) O ambiente econômico extremamente adverso, tendo em vista a crise que está em curso com a pandemia, traz ao ambiente macroeconômico uma série de incertezas;
- (xi) A Cedente Domus Companhia Hipotecária, que se encontra em Recuperação Judicial, impondo riscos de imagem para essa operação;
- (xii) Possibilidade de rompimento do contrato BTS e consequente liquidação antecipada desta operação;
- (xiii) A VLI é uma Sociedade Anônima de Capital Fechado, não possui ações negociadas na B3 e, por isso, não tem obrigação de aderir a nenhum código de conduta compatível com qualquer nível de Governança.