

Outubro de 2020



PERFIL DO FUNDO

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O *Benchmark* do Fundo é IGP-M + 6% a.a.

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL TRUST DTVM S.A.
Gestor	Banestes DTVM
Escriturador	BRL TRUST DTVM S.A
Custodiante	BRL TRUST DTVM S.A
Público Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Total Cotas Emitidas	3.600.000
Patrimônio Líquido	R\$ 378.093.402,49
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	7 emissões de cotas realizadas

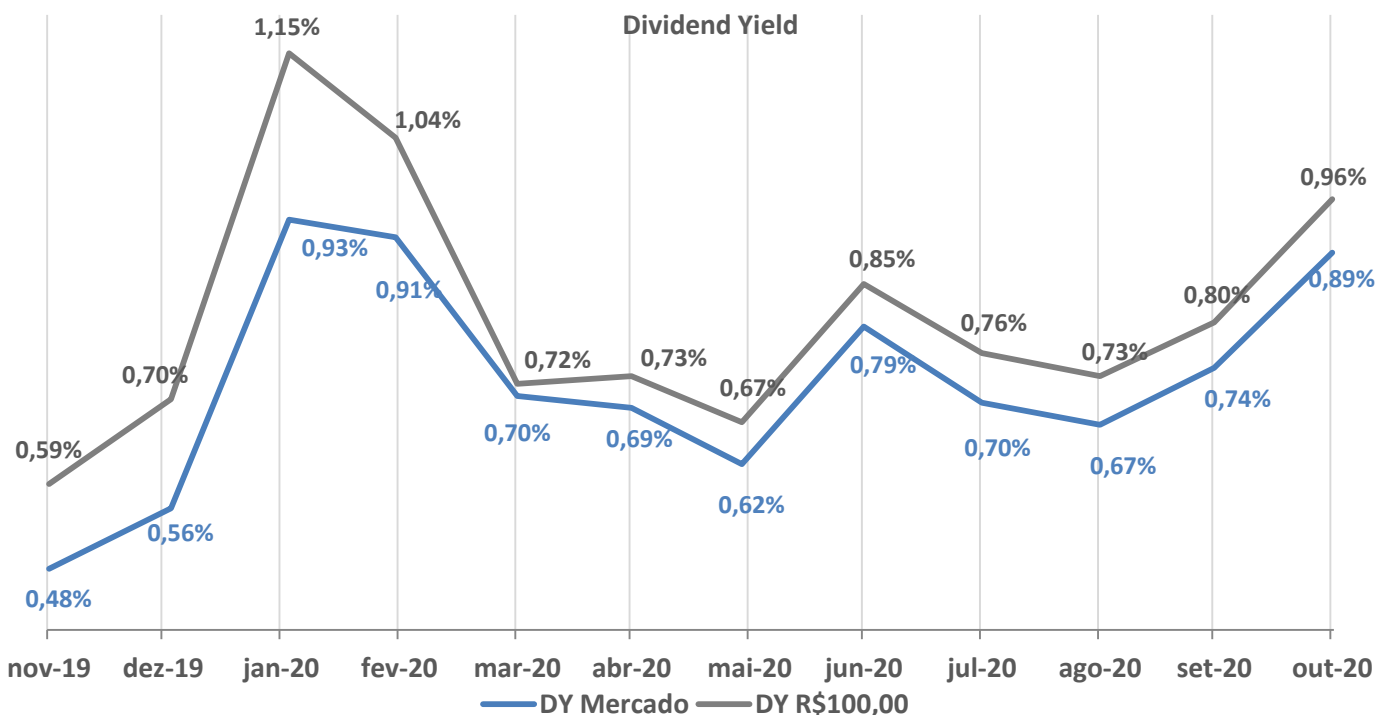
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	3.448.967,58	29.626.129,32	73.608.074,14
Resultado de FII	18.063,60	3.475.141,22	3.531.025,54
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	7.833,26	89.574,91	1.056.816,00
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	42.282,41	583.217,94	2.418.549,42
Total de Receitas	3.517.146,85	33.774.063,39	85.077.178,25
Despesas	(352.955,48)	(3.610.911,70)	(8.961.163,77)
Ajustes	291.808,63	(1.390.978,61)	(1.351.870,71)
Distribuição Efetiva	3.456.000,00	28.772.173,07	74.764.143,77
Distribuição por cota	0,96	9,70	57,97

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de outubro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 0,96/cota, perfazendo um dividend yield* de 0,89%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 3,23%, apresentando variação de 20,93% em 12 meses.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	DY R\$100,00	DY Mercado	% CDI (líquido)	IGP-M + (líquido)
novembro-19	266.844.622,78	106,74	1.365.225,96	0,59	123,00	0,59%	0,48%	148,62%	0,22%
dezembro-19	267.211.210,41	106,88	1.750.000,00	0,70	125,38	0,70%	0,56%	183,70%	-1,22%
janeiro-20	265.490.058,53	106,20	2.875.000,00	1,15	123,21	1,15%	0,93%	182,71%	0,53%
fevereiro-20	265.949.332,98	106,38	2.600.000,00	1,04	114,20	1,04%	0,91%	386,02%	0,94%
março-20	312.395.570,83	104,87	2.072.953,45	0,72	102,25	0,72%	0,70%	243,45%	-0,35%
abril-20	314.623.159,08	105,59	2.175.253,27	0,73	106,00	0,73%	0,69%	284,36%	0,01%
maio-20	315.739.101,96	105,96	1.996.465,33	0,67	108,86	0,67%	0,62%	322,62%	0,38%
junho-20	316.090.002,61	106,08	2.532.829,15	0,85	106,95	0,85%	0,79%	458,63%	-0,53%
julho-20	376.754.934,89	105,62	2.440.445,91	0,76	109,30	0,76%	0,70%	440,07%	-1,20%
agosto-20	374.213.802,46	104,77	2.628.000,00	0,73	109,50	0,73%	0,67%	514,61%	-1,66%
setembro-20	382.702.291,31	106,31	2.880.000,00	0,80	107,99	0,80%	0,74%	583,02%	-2,95%
outubro-20	378.093.402,49	105,03	3.456.000,00	0,96	107,78	0,96%	0,89%	667,59%	-1,85%
Ultimos 12 Meses	-	-	28.772.173,07	9,70	-	9,70%	9,00%	331,14%	-7,49%



*Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

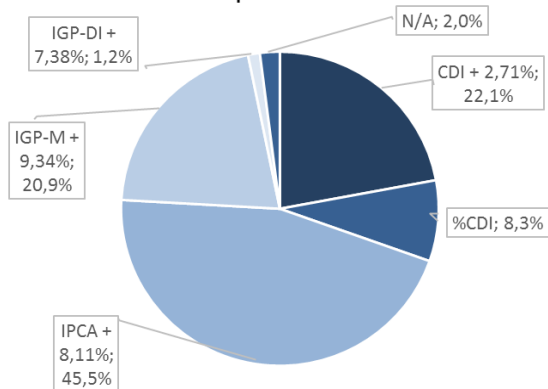
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	6,92	-	-	-	30/11/2034	34.319.539,13	8,98%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IGP-M	2,83	-	-	-	20/06/2025	21.265.770,88	5,57%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	3,67	-	-	-	20/11/2029	16.927.002,73	4,43%
CRI Tecnisa 2	19L0132851	Ourinvest	1ª/26ª	Residencial	2,30%	CDI	1,92	-	-	-	18/12/2024	14.572.602,01	3,82%
CRI Praias do Lago II	19L0000002	FORTESEC	1ª/281ª	Multipropriedade	12,00%	IGP-M	2,33	-	-	-	20/11/2025	12.625.724,61	3,31%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	2,00	-	-	-	25/01/2023	10.133.803,83	2,65%
CRI H2Energy	19I0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	6,08	AA	-	Liberum	12/09/2031	9.938.732,31	2,60%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	7,50	-	-	-	05/12/2033	9.896.815,10	2,59%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,50	-	-	-	17/03/2031	9.888.885,01	2,59%
CRI Artege	19G0801197	ISEC	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	1,08	-	-	-	23/08/2022	9.743.676,51	2,55%
CRI Codepe	19I0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	4,00	-	-	-	25/10/2029	9.437.139,59	2,47%
CRI Balaroti	19I0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	3,67	-	-	-	24/10/2029	9.031.698,67	2,36%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	3,92	-	-	-	12/06/2033	8.266.173,92	2,16%
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	ISEC	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	4,25	-	-	-	18/09/2029	8.164.303,57	2,14%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	6,33	AA-	AA-	SR	18/08/2031	7.585.742,30	1,99%
CRI Skanix	20I0871906	ISEC	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	5,00	-	-	-	24/09/2025	7.566.292,74	1,98%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	3,67	-	-	-	05/10/2028	7.325.936,75	1,92%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	3,25	AA-	AA+	Fitch	27/11/2024	7.263.195,75	1,90%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,58	-	-	-	15/09/2028	7.229.045,52	1,89%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	1,17	-	-	-	20/07/2024	6.968.348,15	1,82%
CRI Even	19H0234807	True Securitizadora	1ª/219ª	Corporativo	1,50%	CDI	2,67	AA	brAA(sf)	S&P	04/08/2023	6.807.603,72	1,78%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	6,00	-	-	-	26/07/2034	6.638.394,16	1,74%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	4,00	-	-	-	16/07/2031	5.751.660,88	1,51%
CRI Buona Vita Senior I	19K0189288	FORTESEC	1ª/311ª	Pulverizado	9,25%	IGP-M	1,92	-	-	-	20/05/2025	5.439.786,14	1,42%
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,17	-	-	-	15/06/2040	5.397.287,45	1,41%
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,17	-	-	-	15/06/2040	5.159.192,23	1,35%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	3,08	AA-	AA-	S&P	07/07/2027	4.920.878,92	1,29%
CRI Grupo CEM II	19C0339202	Cibrasec	2ª/305ª	Loteamento	11,28%	IGP-M	4,33	-	-	-	10/10/2033	4.912.058,45	1,29%
CRI Buona Vita Mezanino I	19K0189468	FORTESEC	1ª/312ª	Pulverizado	14,25%	IGP-M	1,92	-	-	-	20/05/2025	4.478.473,30	1,17%
CRI RNI	19B0177968	ISEC	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	3,92	A-	-	Fitch	15/02/2029	4.263.873,22	1,12%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	1,08	-	A-	Liberum	17/05/2022	3.975.768,76	1,04%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	3,25	-	-	-	06/11/2027	3.868.607,25	1,01%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

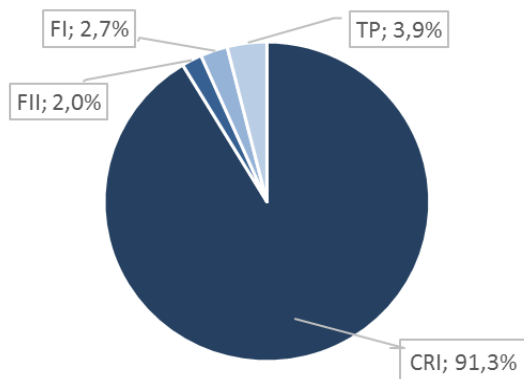
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	4,00	-	-	-	29/11/2032	3.716.331,58	0,97%
CRI Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1ª/187ª	Corporativo	7,76%	IPCA	4,08	-	-	-	14/05/2030	3.611.410,23	0,95%
CRI Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	6,10%	IGP-M	5,00	-	-	-	10/07/2026	3.604.592,62	0,94%
CRI Gincó	16L1024319	ISEC	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,75	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	3.543.877,61	0,93%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,08	-	A-	Fitch	17/05/2022	3.354.419,66	0,88%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	3,42	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.314.066,76	0,87%
CRI Vita con Mezanino	19I0739706	ISEC	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	4,25	-	-	-	18/09/2029	3.290.757,13	0,86%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	2,58	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	3.218.359,27	0,84%
CRI Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	3,08	A	PG	Fitch	20/06/2027	2.970.281,97	0,78%
CRI Dengo	18J0831973	Ourininvest	1ª/14ª	Corporativo	6,09%	IPCA	5,83	-	-	-	01/08/2034	2.619.506,87	0,69%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,25	-	-	-	25/06/2025	2.501.479,83	0,65%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,67	AA	AA	Fitch	19/07/2024	2.341.014,30	0,61%
CRI Nova Colorado	14E0026716	ISEC	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	0,00	AA-	AA-	LF	01/02/2024	2.214.415,91	0,58%
CRI Buona Vita Senior II	19K0189458	FORTESEC	1ª/314ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	1,92	-	-	-	20/05/2025	2.185.951,40	0,57%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1ª/390ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	1,17	-	-	-	20/07/2024	1.943.028,28	0,51%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	ISEC	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	3,08	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.582.446,24	0,41%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	1,50	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	1.291.170,23	0,34%
CRI Buona Vita Meza III	19K0203352	FORTESEC	1ª/318ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,92	-	-	-	20/05/2025	1.218.626,64	0,32%
CRI Buona Vita Mezanino II	19K0189467	FORTESEC	1ª/315ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,92	-	-	-	20/05/2025	999.453,96	0,26%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4ª/97ª	Residencial	7,88%	IGP-M	2,83	-	-	-	20/02/2025	997.447,54	0,26%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	1,33	-	-	-	13/07/2023	806.154,11	0,21%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	1,17	-	-	-	15/07/2024	390.053,46	0,10%
CRI Aliance	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,17	AA	AA	Fitch	02/10/2024	383.040,94	0,10%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	ISEC	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	1,50	AA	AA-	LF	20/10/2023	369.302,60	0,10%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	5,85%	IPCA	2,58	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	198.021,08	0,05%
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	5.700.000,00	1,49%
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	110,81	N/A	0,00	-	-	-	-	1.165.956,00	0,31%
BCIA11	BCIA11	-	-	N/A	123,47	N/A	0,00	-	-	-	-	22.939,84	0,01%
HCTR13	HCTR13	-	-	N/A	115,59	N/A	0,00	-	-	-	-	447.198,00	0,12%
HCTR14	HCTR14	-	-	N/A	117,83	N/A	0,00	-	-	-	-	386.966,40	0,10%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	%CDI		0,00	-	-	-	-	10.324.189,43	2,70%
Compromissada	-	TESOURO	-	N/A	%CDI		0,00	-	-	-	-	14.999.435,72	3,93%
Compromissada CRI	-	Votorantim	-	N/A	%CDI		0,00	-	-	-	-	6.499.999,99	1,70%
												381.975.909,16	100,00%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

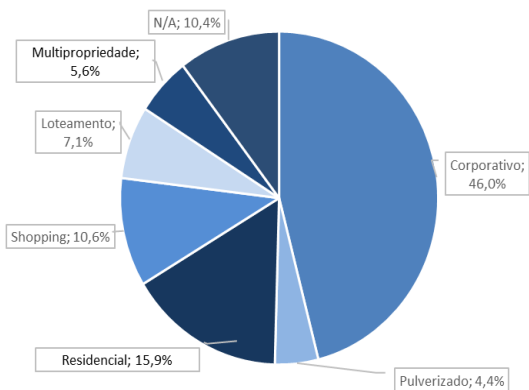
Composição da Carteira por Índice + spread médio



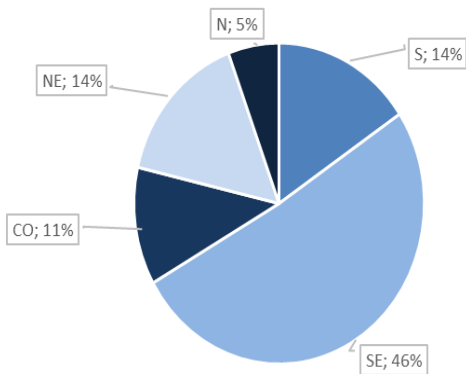
Composição da Carteira Ativo



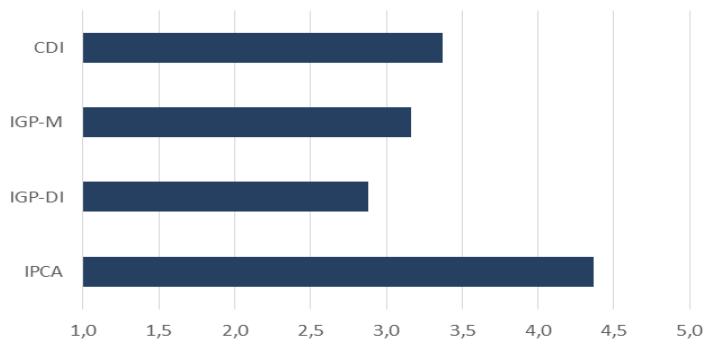
Setores dos Ativos



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



COMPRAS DO MÊS DE OUTUBRO



CRI Skanix – Condomínio Residencial Gran Village

- CRI da 116ª Série 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 9,00% a.a.;
- 1,98% do PL
- LTV: 23,52%
- DURATION: 5 ANOS



CRI H2ENERGY

- CRI de 192ª Série 1ª Emissão da True Securitizadora S.A.;
- Taxa: CDI + 5,39% a.a.;
- 0,17% do PL
- LTV: 48%
- DURATION: 6,08 ANOS



Hectare CE FII

- Subscrição de Cotas de FII
- Valor médio da cota : R\$116,69
- 2.792 cotas

COMENTÁRIO DE OUTUBRO – PARTE I

No mês de Outubro, os seguintes ativos foram comprados:

CRI Skanix: CRI com o objetivo de financiar o término de obra das fases 2 e 3 de empreendimento residencial Grand Village, localizado em Campo Grande - MS. Trata-se de um condomínio residencial de casas de alto padrão, todas iguais, 154 unidades (não geminadas) em construção (não performado), construído em 3 fases. A 1ª fase (49 casas) financiada pelo Bradesco está finalizada e quase toda vendida. Cada unidade possui Área total: 231 m², Área privativa: 187 m², Área construída: 167 m². A área total do terreno do empreendimento (Condomínio Grand Village), é de 55.402 m², sendo 24.790 m² construídos. O empreendimento possui área de convívio, portaria da administração, piscina, quadras (toda infraestrutura de clube), segurança total 24 horas, fibra ótica no condomínio, próximo a hospital, shopping center, escolas e a 10 minutos do centro da cidade.

CRI H2ENERGY: CRI estruturado para a construção de 5 usinas de geração de energia elétrica a partir de painéis fotovoltaicos, referentes a acordo firmado entre a H2ENERGY e a BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A.. A H2ENERGY atua no mercado de geração distribuída e representa uma das maiores empresas do setor de energia renovável do país, com mais de 10 mil Megawatts de potência desenvolvidos em todo o Brasil. A empresa constrói usinas fotovoltaicas que geram créditos energéticos, e posteriormente direcionam estes créditos para os seus clientes finais.

FII Hectare CE: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. Exercemos o direito de subscrição de 2.792 cotas ao preço unitário de R\$ 116,69. Atualmente possuímos um total de 13.845 cotas com valor unitário de mercado a R\$ 146,00.

Nossas expectativas sobre o setor imobiliário são positivas para os próximos anos, diante do cenário de retomada da atividade econômica no período pós-pandemia, taxa de juros na mínima histórica e aumento da oferta de crédito.

COMENTÁRIO DE OUTUBRO – PARTE II

Estamos nas fases finais de alocação dos valores integralizados em nossa sétima emissão. Considerando o momento interessante para escolha de bons ativos, além de nossa contínua busca por oportunidades no mercado, nos parece natural que formemos um pipeline com vistas, inclusive, a subsidiar nossa próxima emissão.

O CRI Skanix, nosso papel mais recente, possui sua liberação em tranches, conforme a obra esteja sendo executada. Já liberamos R\$ 7.525.000,00 e reservamos outros R\$ 5.375.000,00 para aportes previstos para dezembro de 2020 e fevereiro de 2021. Por isso, estas liberações constam em nosso pipeline.

Ativo	Situação	Risco	Montante (R\$)	Index	Taxa
SKANIX	Aprovado em Comitê	Residencial	5.375.000	IPCA+	9,00%
CRI 1	Em Processo de Aprovação	Corporativo	15.000.000	IPCA+	7,00%
CRI 2	Em Processo de Aprovação	Residencial	8.500.000	IPCA+	10,00%
CRI 3	Em análise	Residencial	18.400.000	IPCA+	7,50%
CRI 4	Em análise	Residencial	15.000.000	IPCA+	7,50%
CRI 5	Em análise	Residencial	9.200.000	IPCA+	8,00%
CRI 6	Em análise	Residencial	8.000.000	IPCA+	12,00%
CRI 7	Em análise	Corporativo	13.800.000	IGPM+	8,00%
CRI 9	Em análise	Loteamento	6.900.000	IGPM+	10,00%
CRI 8	Em análise	Loteamento	5.750.000	IPCA+	6,50%
CRI 10	Em análise	Pulverizado	9.200.000	CDI+	6,00%

O CRI 1 está em fase final de aprovação e liquidação, já o CRI 2 está em fase final de formatação, para então seguir a aprovação e liquidação. Os valores destinados a estes dois certificados tem previsão de alocação ainda em novembro de 2020. O restante dos CRIs formam um pipeline robusto e interessante, compatível com nossos parâmetros de risco e retorno.

Embora o fluxo natural de nosso processo de seleção de ativos, siga naturalmente na ordem acima, não temos como garantir que estes ativos sejam adquiridos nesta ordem, nem mesmo, que sejam aprovados nas etapas de análise para aquisição do investimento. Aproveitando a oportunidade, segue uma rápida explanação sobre nosso processo de análise.

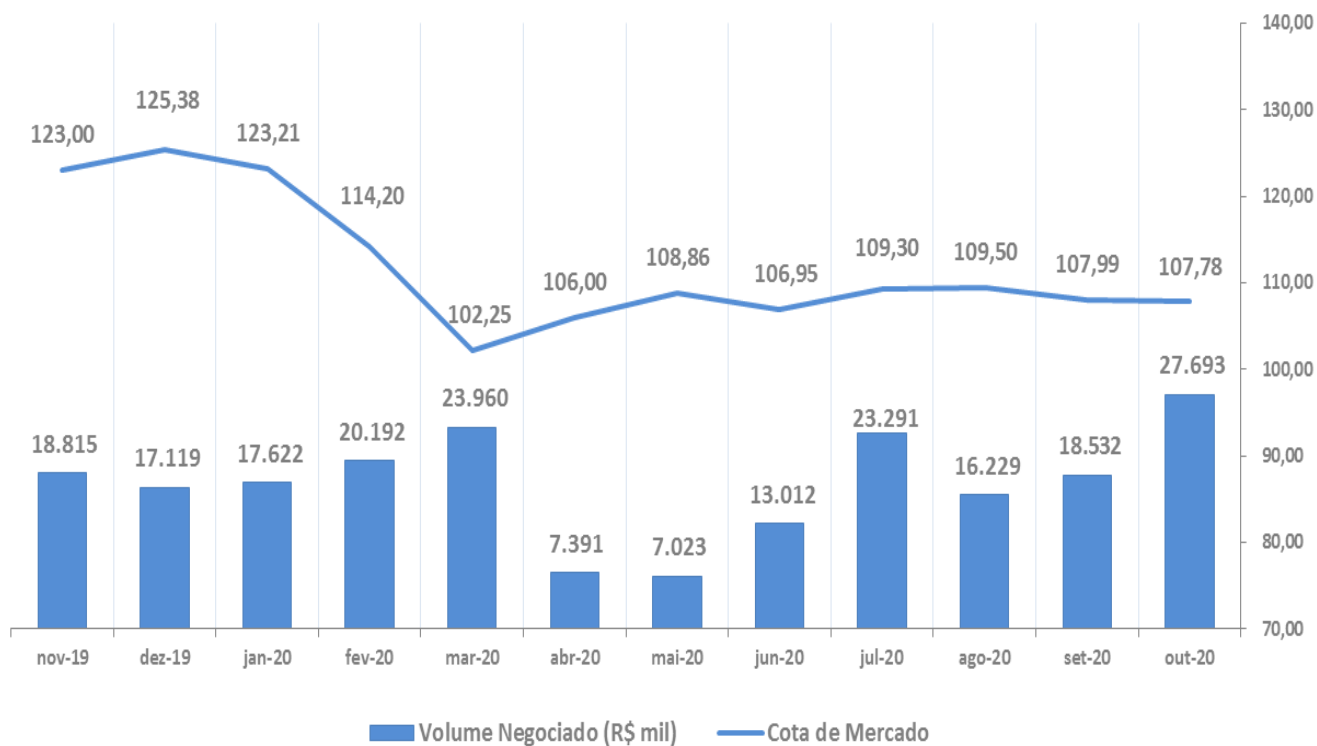
COMENTÁRIO DE OUTUBRO – PARTE III

Começamos com uma pré-triagem, com as principais características dos certificados sendo observadas. Passando desta fase inicial, conduzimos os processos de *due-diligence* e análise de risco de crédito. Tendo concluída esta etapa, a operação passa então por outra análise com uma criteriosa observação de todos os fatores de risco da operação, incluindo a análise das documentações que compõem as garantias e sua estrutura, conduzida por outra equipe, dentro da própria Banestes DTVM. A informação criada, após a aplicação de todos os dados colhidos em uma matriz de risco, é utilizada por nosso comitê de gestão para pautar a decisão pela aquisição e quantidade a ser adquirida. Votam em nosso comitê apenas funcionários certificados para gestão de ativos. Outra característica relevante de nosso comitê é o poder de veto da equipe de risco.

Este processo é capitaneado por nosso Diretor de Gestão de Recursos de Terceiros, o Marcos Amaral Vargas. Admitido na instituição desde 2004, também já trabalhou na gestão de fundos de ações. Ex-diretor responsável pela administração fiduciária dos fundos de investimentos do Banestes S/A, tendo a presença de fundos que possuem em sua carteira ativos de crédito privado, contando com um patrimônio total sob administração de R\$ 5,5 Bi.

MERCADO SECUNDÁRIO

Negociação Mensal



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Banestes Recebíveis Imobiliários - FII

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A.

Gestor: Banestes DTVM

Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Número de Cotistas: 33.940 (Pessoas Físicas: 33.866; Pessoas Jurídicas: 74)

Código Bovespa: BCRI11

Contato: gestaodtvm@banestes.com.br - (27) 3383-3116