

Outubro de 2021



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	6.257.873
Patrimônio Líquido	R\$ 662.675.471,97
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

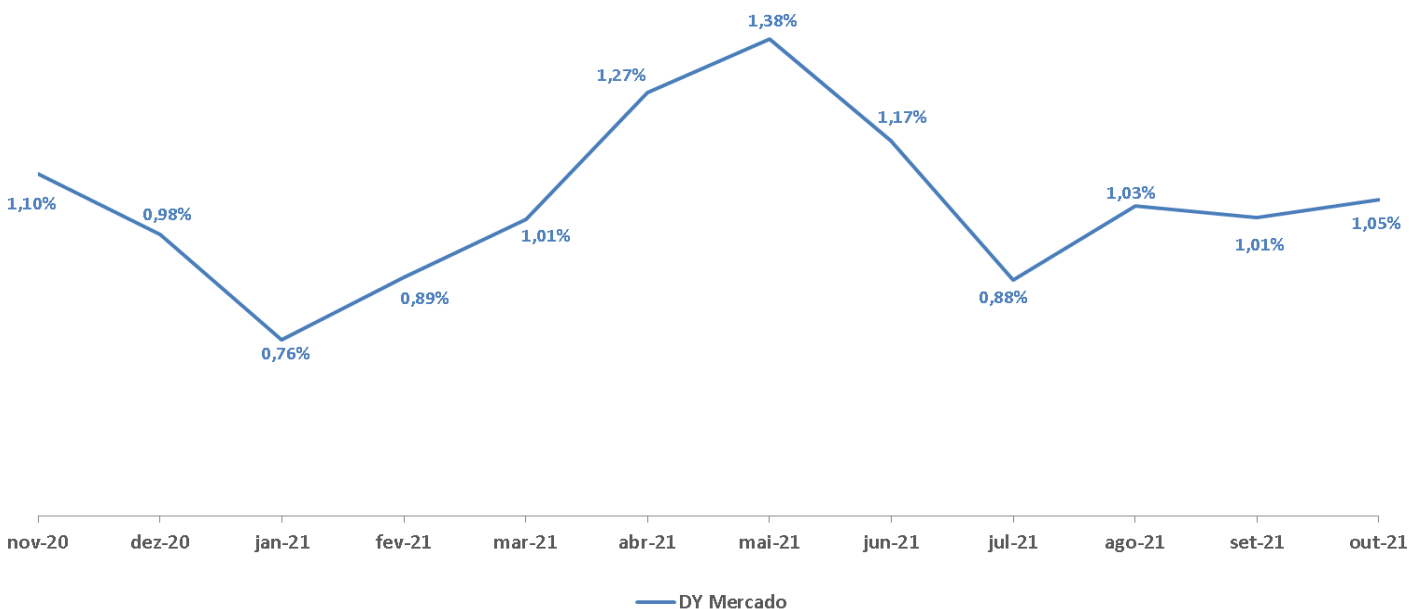
Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	6.203.598,91	59.234.706,20	132.842.780,34
Resultado de FII	1.007.199,33	16.074.569,26	19.605.594,79
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	146.555,41	820.720,12	1.877.536,11
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	277.355,03	1.454.627,26	3.873.176,68
Total de Receitas	7.634.708,67	77.602.198,61	162.679.376,86
Despesas	(653.186,55)	(8.332.958,49)	(17.294.122,26)
Resultado Líquido	6.981.522,12	69.269.240,12	145.385.254,60
Distribuição Efetiva	(7.071.396,49)	(69.656.519,28)	(144.420.663,05)
Distribuição por cota	1,13	14,19	72,24
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	(89.874,37)	(387.279,16)	964.591,55

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de outubro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 1,13/cota BCRI11, perfazendo um dividend yield* de 1,05%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 0,64%, apresentando variação de 21,73% em 12 meses.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Rentabilidade Efetiva Mensal (%)	DY Mercado	% CDI (líquido)	IGP-M + (líquido)
novembro-20	383.099.470,60	106,41	4.284.000,00	1,19	108,14	2,46%	1,10%	824,78%	-1,69%
dezembro-20	463.328.186,67	105,30	4.708.000,00	1,14	116,86	0,02%	0,98%	731,16%	-1,81%
janeiro-21	469.626.336,95	106,73	3.960.000,00	0,90	118,44	2,21%	0,76%	664,53%	-1,43%
fevereiro-21	472.594.871,55	107,41	4.444.000,00	1,01	113,68	1,58%	0,89%	863,36%	-1,26%
março-21	472.146.976,85	107,31	5.060.000,00	1,15	114,25	0,98%	1,01%	664,04%	-1,49%
abril-21	469.828.206,65	106,78	6.644.000,00	1,51	119,30	0,92%	1,27%	796,35%	-0,02%
maio-21	468.454.704,26	106,47	6.996.000,00	1,59	115,60	1,20%	1,38%	605,08%	-2,11%
junho-21	464.038.715,75	105,46	6.300.000,00	1,31	112,29	0,29%	1,17%	470,69%	0,65%
julho-21	463.942.615,40	105,44	6.171.487,27	1,02	115,57	0,95%	0,88%	279,26%	0,22%
agosto-21	660.909.273,51	105,61	7.071.396,49	1,13	109,25	1,23%	1,03%	284,34%	0,47%
setembro-21	662.186.823,51	105,82	6.946.239,03	1,11	109,90	1,24%	1,01%	268,83%	1,55%
outubro-21	662.675.471,97	105,89	7.071.396,49	1,13	107,87	1,14%	1,05%	253,59%	0,50%
Ultimos 12 Meses	-	-	69.656.519,28	14,19	-	-	13,15%	506,05%	-6,31%

Dividend Yield



*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)	LTV (%)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	6,00	35,94	-	-	-	30/11/2034	34.153.808,38	5,09%
CRI Direcional	21D0737500	True Securitizadora	1ª/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	4,83	26,87	AAA	-	S&P	17/04/2028	30.034.097,85	4,48%
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	8,56%	IPCA	3,50	22,05	-	-	-	20/12/2025	27.244.675,81	4,06%
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Virgo	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	2,42	43,29	-	-	-	18/09/2029	26.683.600,61	3,98%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	2,08	55,68	-	-	-	20/06/2025	22.247.840,71	3,32%
CRI Fibra	20L0653261	RB Capital	1ª/305ª	Corporativo	5,96%	IPCA	2,08	75,18	-	-	-	12/12/2024	21.202.224,75	3,16%
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1ª/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,83	39,58	-	-	-	20/07/2029	19.099.826,79	2,85%
CRI Vetor II	20K0866670	Virgo	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,75	62,50	-	-	-	15/12/2032	18.984.454,01	2,83%
CRI Villa XP	21D0456641	Virgo	4ª/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	10,25	72,09	-	AA	Fitch	15/04/2036	18.886.048,98	2,82%
CRI PESA	21F0568504	Virgo	4ª/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,25	68,89	-	-	-	22/09/2031	18.368.128,60	2,74%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	2,17	50,99	-	-	-	20/11/2029	16.202.753,03	2,42%
CRI Alphaville	21G0856704	RB Capital	1ª/371ª	Corporativo	8,00%	IPCA	3,17	76,92	-	-	-	22/07/2027	16.159.471,39	2,41%
CRI CASSOL	21F1035597	True Securitizadora	1ª/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	5,08	37,62	-	-	-	23/06/2032	15.301.198,67	2,28%
CRI Arterge	19G0801197	Virgo	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	2,00	53,70	-	-	-	23/08/2022	12.841.497,38	1,92%
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1ª/575ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,50	49,75	-	-	-	20/06/2028	12.498.929,58	1,86%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	1,17	55,56	-	-	-	25/01/2023	11.195.769,71	1,67%
CRI H2Energy	19I0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	4,83	48,00	AA	-	Liberum	12/09/2031	10.065.602,41	1,50%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	6,83	62,83	-	-	-	05/12/2033	9.723.399,67	1,45%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,17	64,63	-	-	-	17/03/2031	9.604.549,78	1,43%
CRI Codepe	19I0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	3,17	40,70	-	-	-	25/10/2029	9.460.200,33	1,41%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	5,33	92,12	AA-	AA-	SR	18/08/2031	9.034.068,96	1,35%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	1,00	23,00	-	-	-	12/06/2033	8.640.516,83	1,29%
CRI Skanix	20I0871906	Virgo	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,25	50,00	-	-	-	24/09/2025	8.205.881,98	1,22%
CRI Balaroti	19I0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,92	50,14	-	-	-	24/10/2029	8.032.884,62	1,20%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,17	60,50	-	-	-	15/09/2028	7.983.440,26	1,19%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	2,58	72,04	-	-	-	27/11/2024	7.749.219,15	1,16%
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Virgo	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	3,50	17,05	-	-	-	16/08/2027	7.280.307,69	1,09%
CRI ABDO	21F0099843	RB Capital	1ª/338ª	Residencial	7,00%	IPCA	2,42	31,56	-	-	-	20/06/2024	7.051.404,65	1,05%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	3,75	68,30	-	-	-	16/07/2031	6.849.313,16	1,02%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	3,42	60,00	-	-	-	26/07/2034	6.681.508,74	1,00%
CRI PESA II	21F0569265	Virgo	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	4,25	99,00	-	-	-	20/08/2026	4.982.155,53	0,74%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	2,75	55,86	AA-	AA-	S&P	07/07/2027	4.449.676,65	0,66%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	1,00	43,10	-	-	-	20/07/2024	4.093.547,04	0,61%
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,83	58,00	-	-	-	15/06/2040	4.004.679,71	0,60%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	2,83	59,32	-	-	-	06/11/2027	3.967.263,67	0,59%
CRI RNI	19B0177968	Virgo	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	3,08	92,80	A-	-	Fitch	15/02/2029	3.710.613,45	0,55%

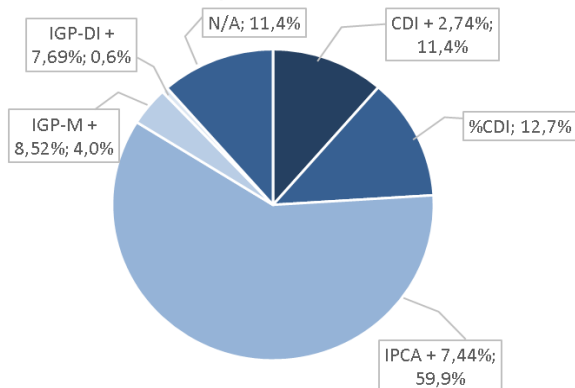
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,83	63,00	-	-	-	15/06/2040	3.695.961,43	0,55%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	1,92	71,55	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.551.204,93	0,53%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	4,75	41,67	-	-	-	05/10/2028	3.500.755,26	0,52%
CRI Ginco	16L1024319	Virgo	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,42	58,00	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	3.273.452,14	0,49%
CRI Villa de Gaia	21I0140051	RB Capital	1ª/378ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,17	37,86	-	-	-	26/08/2026	3.232.893,27	0,48%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	0,42	45,50	-	A-	Liberum	17/05/2022	3.209.688,55	0,48%
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Virgo	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,42	64,93	-	-	-	18/09/2029	2.829.569,05	0,42%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	1,83	76,90	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	2.739.819,59	0,41%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,83	58,00	-	-	-	29/11/2032	2.616.473,26	0,39%
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	Virgo	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,25	50,00	-	-	-	24/09/2025	2.294.789,16	0,34%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,17	35,21	AA	AA	Fitch	19/07/2024	2.192.464,47	0,33%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	0,42	65,00	-	A-	Fitch	17/05/2022	2.113.249,41	0,32%
CRI Skanix 3ª Tranche	20I0873600	Virgo	4ª/120ª	Residencial	7,00%	IPCA	3,25	50,00	-	-	-	24/09/2025	1.830.058,01	0,27%
CRI Nova Colorado	14E0026716	Virgo	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	0,92	60,00	AA-	AA-	LF	01/02/2024	1.615.681,29	0,24%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,17	46,00	-	-	-	25/06/2025	1.604.171,35	0,24%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	Virgo	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	1,42	66,67	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.329.977,48	0,20%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1ª/390ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	1,00	71,83	-	-	-	20/07/2024	1.161.321,30	0,17%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1ª/576ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,50	24,75	-	-	-	20/06/2028	1.156.303,80	0,17%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	1,33	34,00	-	-	-	13/07/2023	594.271,69	0,09%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	1,08	39,21	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	522.086,32	0,08%
CRI Aliance	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,33	51,60	AA	AA	Fitch	02/10/2024	326.090,10	0,05%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	Virgo	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	0,83	57,02	AA	AA-	LF	20/10/2023	284.897,38	0,04%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	0,75	51,53	-	-	-	15/07/2024	261.172,31	0,04%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	5,85%	IPCA	2,08	98,00	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	172.582,06	0,03%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4ª/97ª	Residencial	7,88%	IGP-M	2,75	67,00	-	-	-	20/02/2025	64.393,65	0,01%
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,14	N/A	0,00	-	-	-	-	-	28.748.896,00	4,29%
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,69	N/A	0,00	-	-	-	-	-	20.472.163,77	3,05%
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	-	-	-	-	-	18.761.970,50	2,80%
DEVA13	DEVA13	-	-	N/A	100,32	N/A	0,00	-	-	-	-	-	4.095.600,00	0,61%
SNFF11	SNFF11	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	-	2.396.871,63	0,36%
DEVA14	DEVA14	-	-	N/A	100,32	N/A	0,00	-	-	-	-	-	2.258.416,23	0,34%
BCIA11	BCIA11	-	-	N/A	123,47	N/A	0,00	-	-	-	-	-	16.236,64	0,00%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	0,00	%CDI	0,00	-	-	-	-	-	24.810.580,93	3,70%
Compromissada	Compromissada	Tesouro	-	N/A	100,00%	%CDI	0,00	-	-	-	-	-	50.001.326,59	7,46%
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Votorantim	-	N/A	86,00%	%CDI	0,00	-	-	-	-	-	10.008.629,97	1,49%
													670.418.580,05	100,00%

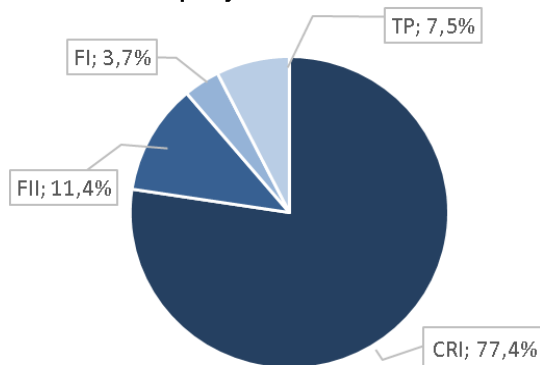
*LTV com base nos valores históricos mais recentes disponíveis.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

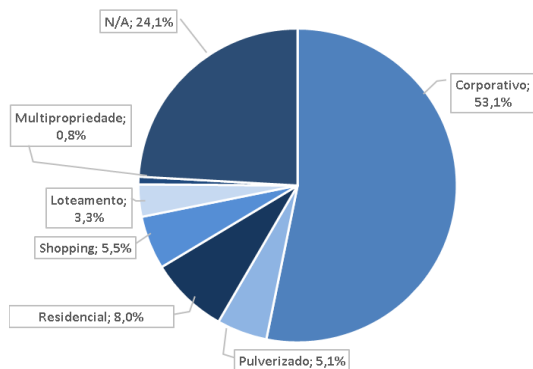
Composição da Carteira por Índice + spread médio



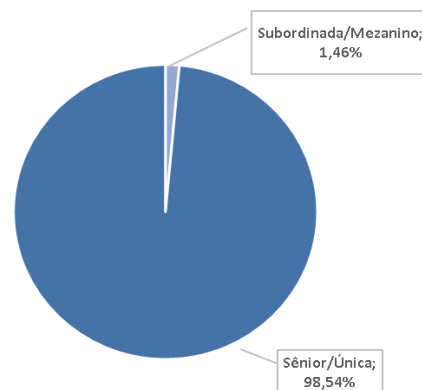
Composição da Carteira Ativo



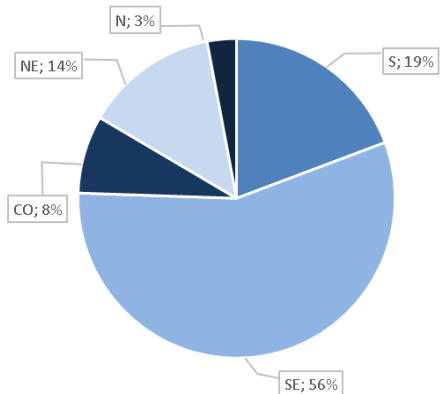
Setores dos Ativos



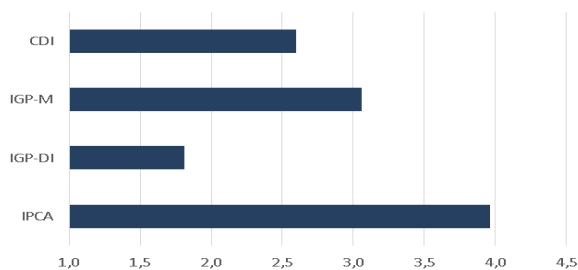
Composição por Série



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



Duration da Carteira

3,69 anos

LTV Médio da Carteira (%)

51,52

COMPRAS DO MÊS DE OUTUBRO



CRI ABDO

- CRI da 338ª Série 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 7,00% a.a.;
- 1,05% do PL

Liquidação da 2ª tranche no valor de R\$ 2.887.298,76, correspondendo a 2.800 unidades, que se somaram às 4.000 unidades desta mesma Série, que havíamos adquirido em junho. CRI Residencial, com o objetivo de financiar a conclusão do empreendimento Edifício Le Havre Residence, localizado no bairro Fazenda em Itajaí, Santa Catarina, cuja Devedora é a ABDO Construções e Incorporações Ltda. CRI com vencimento em 36 meses, com pagamento mensal de juros e amortização de principal no vencimento, tendo como Garantias a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão dos Recebíveis e Aval dos Sócios da Construtora



Devant Recebíveis Imobiliários FII

- Subscrição de Cotas de FII;
- Valor médio da cota : R\$100,32;
- 62.057 cotas.

Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. sob gestão da Devant Asset. Subscrevemos 62.057 novas cotas ao preço unitário de R\$ 100,32, referentes à 5ª Emissão de Cotas.

COMENTÁRIO DE OUTUBRO

Em outubro, não ocorreram eventos de inadimplência relacionados à remuneração e amortização dos ativos da carteira do fundo. Realizamos vendas pontuais de cotas de FII, apurando ganho de capital no valor de R\$ 16.743,20.

Encerramos o mês com 12,65% do Patrimônio em Caixa. Nossa expectativa é de que esse percentual seja reduzido dentro dos próximos 2 meses, com a compra de CRI que já estão em análise pelo nosso time. Pelo fato da posição de caixa estar em nível reduzido, gera-se um ambiente que proporciona ainda mais a seletividade de ativos, frente às oportunidades de investimento que contenham a melhor relação risco/retorno.

O IGP-M que havia recuado em setembro, subiu 0,64% em outubro acumulando alta de 16,74% ao ano e 21,73% nos últimos 12 meses. Mesmo com alta, a pressão sobre o índice foi menos intensa por conta da oscilação no preço do minério de ferro. O aumento no preço do diesel também foi expressivo no período. Entretanto, considerando a representatividade do preço do minério no índice, observar a redução na demanda da China é essencial por ser o maior comprador global do produto.

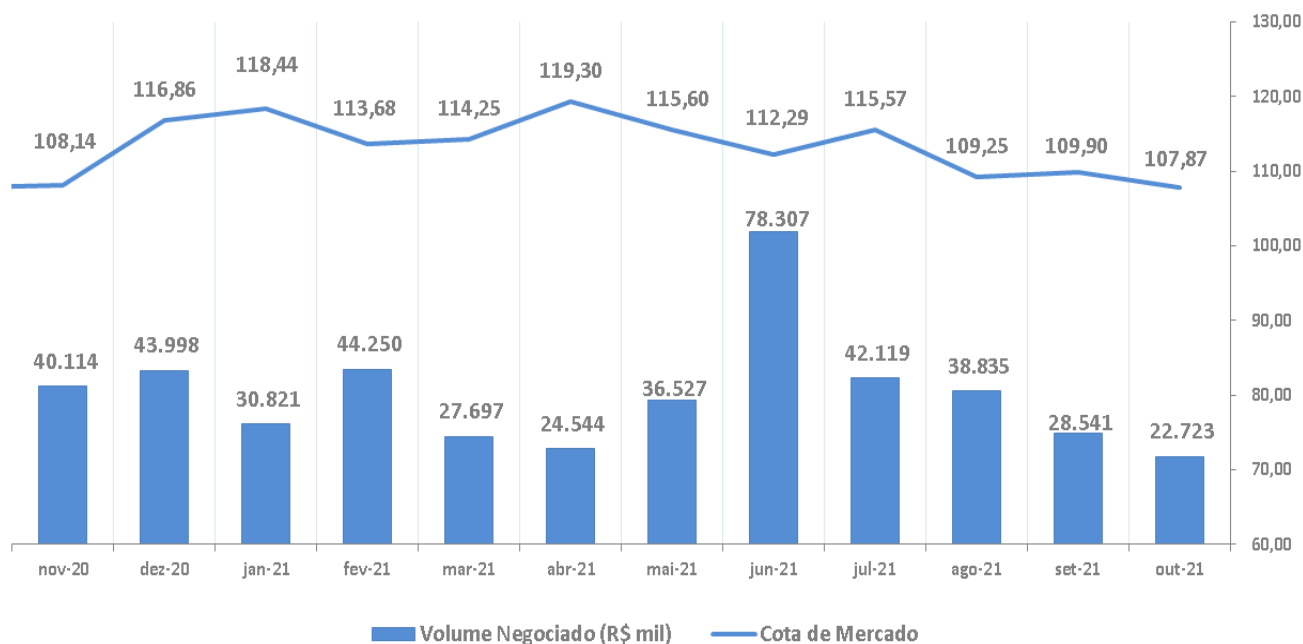
O IPCA de outubro ficou em 1,25%, mais alto para o período desde 2002 acumulando no ano 8,24% e 10,67% nos últimos 12 meses, puxado principalmente pelo valor dos combustíveis afetando o grupo dos transportes.

Mesmo diante da pressão inflacionária, a remuneração acima da inflação dos ativos do fundo e consequentemente os retornos apresentados pelo fundo, somados à qualidade dos ativos, mantém o BCRI com boa atratividade em seus rendimentos, mesmo em períodos de volatilidade dos mercados.

Com o avanço da vacinação e medidas de controle da pandemia com definição de doses de reforço de imunizantes, setores da economia já se organizam de forma a definir os modelos de trabalho do pós-pandemia, e consequentemente afetando o mercado imobiliário. Mesmo com a tendência dos escritórios em formato de trabalho híbrido, percebe-se uma movimentação no mercado com ocupação por startups em espaços ocupados anteriormente por grandes empresas. Em regiões como a Faria Lima esse movimento elevou os preços a níveis pré-pandemia. Outro setor positivamente afetado foi de galpões logísticos, para atender à necessidade das empresas de e-commerce. Diante do exposto, nossa expectativa se mantém positiva para o setor nos próximos meses.

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: 45.279 (Pessoas Físicas: 45.165; Pessoas Jurídicas: 114)

Código Bovespa: BCRI11

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



O presente prestador de serviços comprometeu-se a atender aos padrões mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Serviços Qualificados ao Mercado de Capitais, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelos serviços prestados, nem por quaisquer atos ou fatos deles decorrentes ou a eles pertinentes.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos