

Fevereiro de 2022



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\$ 667.338.209,03
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

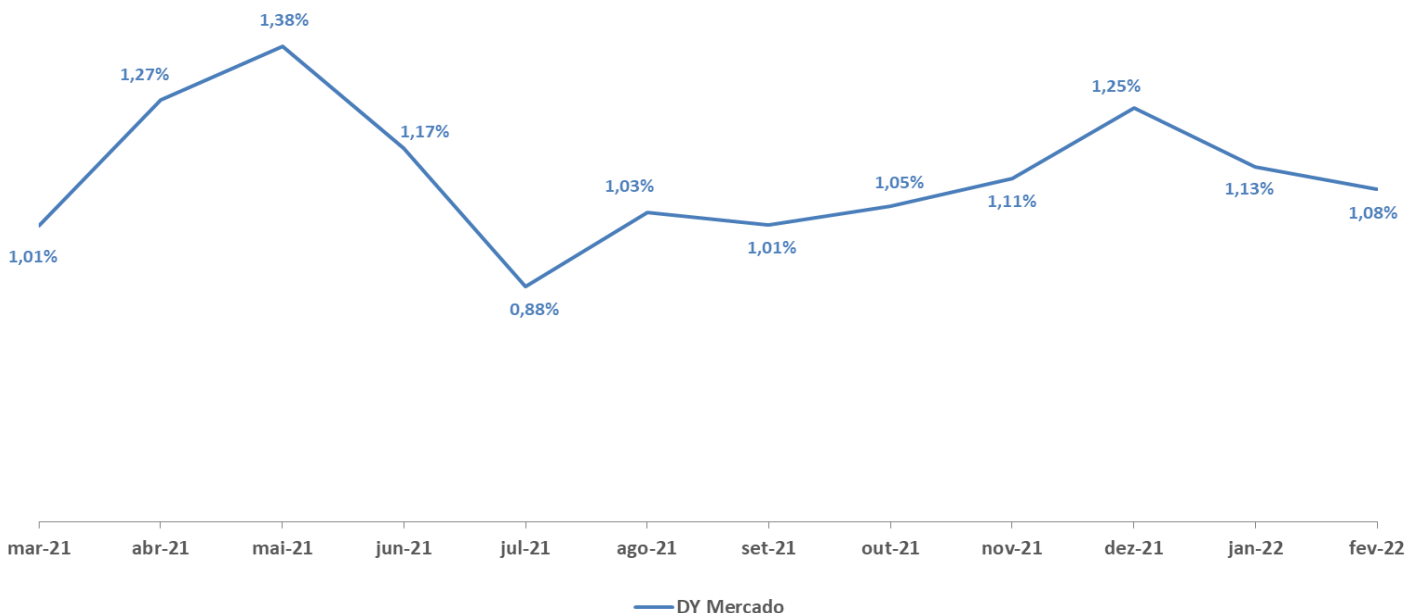
Mini DRE	1 mês	No Semestre	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	7.143.107,51	14.688.446,93	162.529.492,03
Resultado de FII	922.301,53	1.977.484,50	23.514.525,19
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	194.543,44	450.270,67	2.877.910,42
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	-	-	4.024.566,61
Total de Receitas	8.259.952,49	17.116.202,10	197.426.783,17
Despesas	(553.349,07)	(1.204.368,51)	(19.774.572,48)
Resultado Líquido	7.706.603,41	15.911.833,59	177.652.210,69
Distribuição Efetiva	(7.509.447,60)	(15.331.788,85)	(175.397.134,40)
Distribuição por cota	1,20	2,45	77,19
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	197.155,81	580.044,74	2.255.076,29

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de janeiro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 1,20/cota BCRI11, perfazendo um dividend yield* de 1,08%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 1,83%, apresentando variação de 16,12% 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)
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%
novembro-21	661.660.412,69	105,73	7.196.553,95	1,15	104,06	0,93%	1,11%	233,28%	1,09%
dezembro-21	667.242.431,60	106,62	8.448.128,55	1,35	108,10	2,12%	1,25%	192,42%	0,51%
janeiro-22	667.703.630,20	106,70	7.822.341,25	1,25	110,81	1,24%	1,13%	181,23%	-0,42%
fevereiro-22	667.338.209,03	106,64	7.509.447,60	1,20	110,80	1,07%	1,08%	169,98%	-0,47%
Ultimos 12 Meses	-	-	83.236.990,63	14,90	-	-	13,45%	319,40%	0,43%

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	5,58	35,94	-	-	-	30/11/2034	37.095.508,27	5,49%
CRI Direcional	21D0737500	True Securitizadora	1ª/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	4,58	26,87	AAA	-	S&P	17/04/2028	30.518.216,10	4,52%
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	8,56%	IPCA	3,25	22,05	-	-	-	20/12/2025	27.592.459,40	4,09%
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Virgo	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	2,08	43,29	-	-	-	18/09/2029	26.429.617,93	3,91%
CRI Rede D'or VII	21K0001807	RB Capital	1ª/397ª	Corporativo	6,10%	IPCA	10,00	100,00	AAA	AAA	Fitch	15/12/2036	26.312.325,24	3,90%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	1,92	55,68	-	-	-	20/06/2025	23.089.204,06	3,42%
CRI Fibra	20L0653261	RB Capital	1ª/305ª	Corporativo	5,96%	IPCA	1,83	75,18	-	-	-	12/12/2024	22.001.817,51	3,26%
CRI Thermas São Pedro	21J0856192	FORTESEC	1ª/649ª	Multipropriedade	10,00%	IPCA	2,92	34,37	-	-	-	20/04/2029	20.179.182,60	2,99%
CRI Lote 5	21E0750441	Ourininvest	1ª/35ª	Pulverizado	9,00%	IPCA	5,17	77,58	-	-	-	15/06/2037	20.005.640,43	2,96%
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1ª/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,75	39,58	-	-	-	20/07/2029	19.107.301,37	2,83%
CRI Vetor II	20K0866670	Virgo	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,67	62,50	-	-	-	15/12/2032	19.276.205,25	2,86%
CRI PESA	21F0568504	Virgo	4ª/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,25	68,89	-	-	-	22/09/2031	18.761.629,56	2,78%
CRI Villa XP	21D0456641	Virgo	4ª/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	10,08	72,09	-	AA	Fitch	15/04/2036	18.609.479,37	2,76%
CRI Alphaville	21G0856704	RB Capital	1ª/371ª	Corporativo	8,00%	IPCA	2,75	76,92	-	-	-	22/07/2027	16.500.031,54	2,44%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	2,00	50,99	-	-	-	20/11/2029	15.706.058,40	2,33%
CRI CASSOL	21F1035597	True Securitizadora	1ª/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	4,92	37,62	-	-	-	23/06/2032	15.816.408,70	2,34%
CRI Artenge	19G0801197	Virgo	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	1,75	53,70	-	-	-	23/08/2022	13.611.281,64	2,02%
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1ª/575ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,25	49,75	-	-	-	20/06/2028	12.555.204,44	1,86%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	1,00	55,56	-	-	-	25/01/2023	11.429.827,54	1,69%
CRI ABDO	21F0099843	RB Capital	1ª/338ª	Residencial	7,00%	IPCA	2,17	31,56	-	-	-	20/06/2024	11.200.286,76	1,66%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	6,67	62,83	-	-	-	05/12/2033	10.365.061,42	1,54%
CRI H2Energy	19I0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	4,25	48,00	AA	-	Liberum	12/09/2031	10.237.626,40	1,52%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,08	64,63	-	-	-	17/03/2031	9.977.533,12	1,48%
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	3,17	40,70	-	-	-	25/10/2029	9.529.111,24	1,41%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	5,08	92,12	AA-	AA-	SR	18/08/2031	9.284.431,45	1,38%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	0,83	23,00	-	-	-	12/06/2033	8.761.028,76	1,30%
CRI Skanix	20I0871906	Virgo	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,08	50,00	-	-	-	24/09/2025	8.365.126,64	1,24%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,00	60,50	-	-	-	15/09/2028	7.813.196,63	1,16%
CRI Balaroti	19J0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,67	50,14	-	-	-	24/10/2029	7.692.540,82	1,14%
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Virgo	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	3,33	17,05	-	-	-	16/08/2027	7.490.808,31	1,11%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	2,33	72,04	AA-	AA+	Fitch	27/11/2024	7.352.506,22	1,09%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	3,83	77,15	-	-	-	16/07/2031	6.875.605,85	1,02%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	4,75	60,00	-	-	-	26/07/2034	6.871.288,37	1,02%
CRI PESA II	21F0569265	Virgo	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	4,25	99,00	-	-	-	20/08/2026	4.764.165,24	0,71%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	2,67	55,86	-	-	-	07/07/2027	4.310.870,95	0,64%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

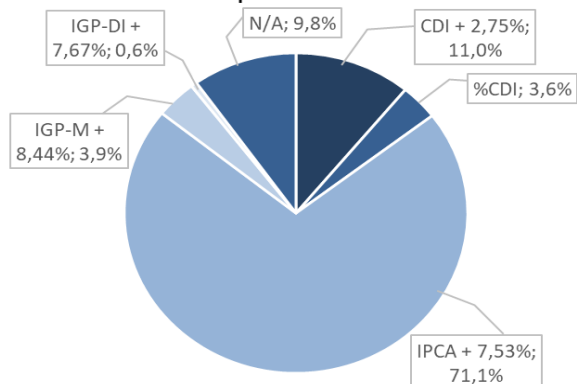
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,17	58,00	-	-	-	15/06/2040	3.932.105,31	0,58%
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,17	63,00	-	-	-	15/06/2040	3.716.962,75	0,55%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	4,58	41,67	-	-	-	05/10/2028	3.707.990,16	0,55%
CRI RNI	19B0177968	Virgo	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	2,58	92,80	A-	-	Fitch	15/02/2029	3.513.142,38	0,52%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	0,92	43,10	-	-	-	20/07/2024	3.329.779,53	0,49%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	2,08	71,55	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.327.658,32	0,49%
CRI Villa de Gaia	21I0140051	RB Capital	1ª/378ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,83	37,86	-	-	-	26/08/2026	3.380.847,47	0,50%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	0,25	45,50	-	A-	Liberum	17/05/2022	2.880.130,63	0,43%
CRI Gincó	16L1024319	Virgo	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,58	58,00	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	2.681.955,56	0,40%
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Virgo	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,08	64,93	-	-	-	18/09/2029	2.837.832,89	0,42%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,83	58,00	-	-	-	29/11/2032	2.646.892,38	0,39%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	1,67	76,90	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	2.567.583,36	0,38%
CRI Grupo CEM 395	20D1003071	FORTESEC	1ª/395ª	Pulverizado	7,50%	IPCA	2,92	54,97	A-	-	Austin	20/05/2030	2.543.754,10	0,38%
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	Virgo	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,08	50,00	-	-	-	24/09/2025	2.338.309,98	0,35%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,08	35,21	AA	AA	Fitch	19/07/2024	1.907.747,80	0,28%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	0,25	65,00	-	A-	Fitch	17/05/2022	1.897.049,73	0,28%
CRI Skanix 3ª Tranche	20I0873600	Virgo	4ª/120ª	Residencial	7,00%	IPCA	3,08	50,00	-	-	-	24/09/2025	1.864.028,44	0,28%
CRI Grupo CEM 398	20D1003072	FORTESEC	1ª/398ª	Pulverizado	7,50%	IPCA	2,92	54,97	A-	-	Austin	20/05/2030	1.779.755,92	0,26%
CRI Nova Colorado	14E0026716	Virgo	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	0,83	60,00	AA-	AA-	LF	01/02/2024	1.423.053,41	0,21%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,17	46,00	-	-	-	25/06/2025	1.361.892,33	0,20%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	Virgo	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	1,33	66,67	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.244.376,46	0,18%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1ª/576ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,25	24,75	-	-	-	20/06/2028	1.157.052,30	0,17%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1ª/390ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	0,92	71,83	-	-	-	20/07/2024	950.920,42	0,14%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	0,83	39,21	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	522.717,64	0,08%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	1,17	34,00	-	-	-	13/07/2023	466.984,31	0,07%
CRI Aliancee	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,08	51,60	AA	AA	Fitch	02/10/2024	297.797,55	0,04%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	Virgo	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	0,75	57,02	AA	AA-	LF	20/10/2023	244.518,30	0,04%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	1,17	51,53	-	-	-	15/07/2024	209.718,61	0,03%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	5,85%	IPCA	1,83	98,00	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	161.110,83	0,02%
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,36	N/A	0,00	-	-	-	-	-	26.613.960,00	3,94%
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,14	N/A	0,00	-	-	-	-	-	18.594.282,20	2,75%
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	-	-	-	-	-	17.597.434,40	2,61%
HCTR13	HCTR13	-	-	N/A	120,25	N/A	0,00	-	-	-	-	-	2.334.234,40	0,35%
SNFF11	SNFF11	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	-	1.333.977,08	0,20%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	0,00	%CDI	0,00	-	-	-	-	-	24.273.600,86	3,60%

*LTV com base nos valores históricos mais recentes disponíveis.

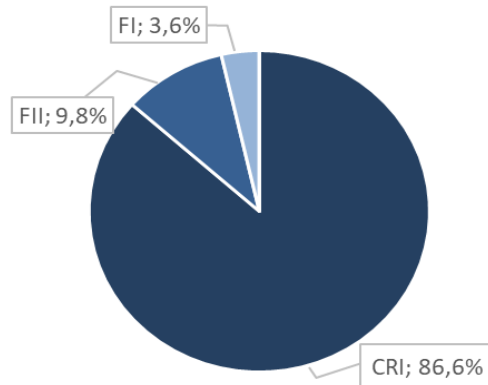
675.129.745,34 100,00%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

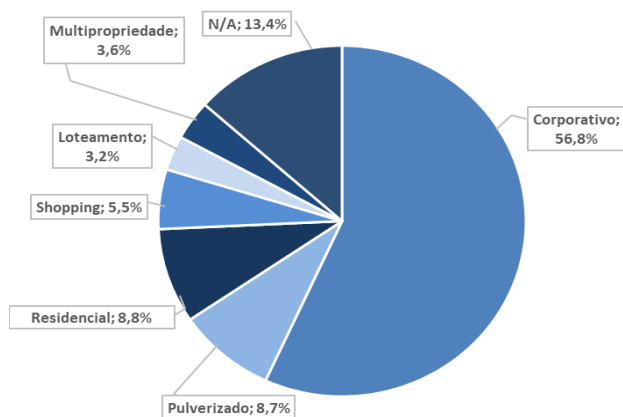
Composição da Carteira por Índice + spread médio



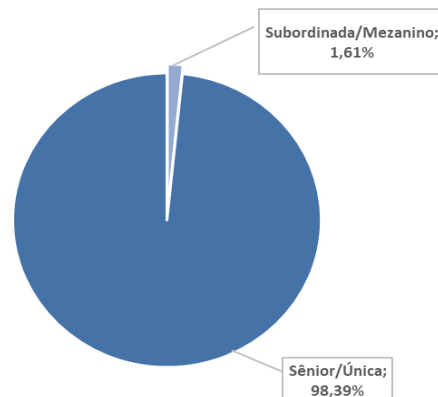
Composição da Carteira Ativo



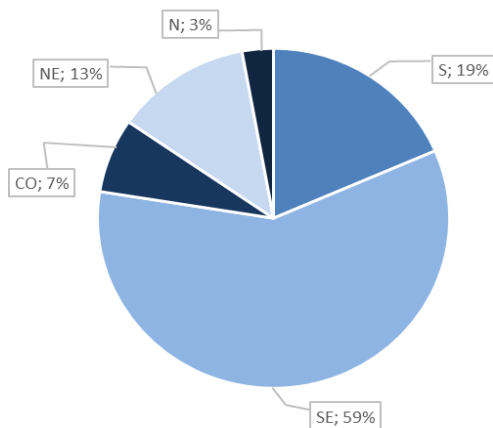
Setores dos Ativos



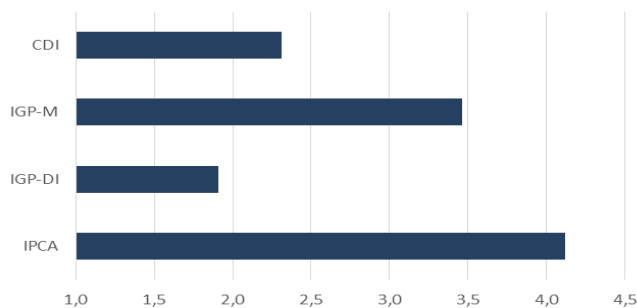
Composição por Série



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



Duration da Carteira

3,68 anos

LTV Médio da Carteira (%)

51,52

COMPRAS DO MÊS DE FEVEREIRO



Hectare CE FII – HCTR11

- Subscrição de Cotas de FII;
- Valor médio da cota : R\$120,25;
- 18.916 cotas.

Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. sob gestão da Hectare Capital. Exercemos o direito de subscrição de cotas, no total de 18.916 novas cotas ao preço unitário de R\$ 120,25, referentes a 12ª Emissão de Cotas.

COMENTÁRIO DE FEVEREIRO

No início do mês, aproveitamos oportunidades de ganho de capital e zeramos nossa posição no CRI Rede D'or 4 (17H0164854), tendo já vendido a maior parte em janeiro. Também mantivemos a estratégia de vendas pontuais com ganho de capital em cotas de FII. Ao todo foram R\$ 3,1 milhões que se somaram ao Caixa, através das vendas feitas no mês. Esse recurso ficou disponível para alocação em ativos do *pipeline*.

Distribuímos rendimento de R\$ 1,20 por cota, com *dividend yield* de 1,08% e encerramos o mês com 3,6% do patrimônio do fundo em Caixa. Lembramos que o rendimento do mês é apurado dia a dia, de acordo com o fluxo de cada um dos CRI somado ao rendimento dos FII em carteira. Por isso, meses com um menor número de dias úteis, como fevereiro, tendem a apresentar um rendimento proporcionalmente menor. Contudo, o fundo ainda entregou um *yield* acima de 1%, como tem feito desde agosto do ano passado. Com o aumento recente das taxas de juros e com os índices de inflação ainda bastante pressionados, nossa expectativa é de que os resultados dos próximos meses se mantenham em patamares semelhantes.

Em 09.03.2022 foi deliberado em AGT o Vencimento Antecipado do CRI Skanix (20I0871906 / 20I0873273 / 20I0873600), pelos seguintes motivos:

- Não repasse, pela Devedora, dos recursos recebidos por meio de dação em pagamento;
- Não pagamento da parcela de fevereiro de 2022 de Prêmio dos CRI Subordinados; e
- Recebimento de recursos oriundos das vendas das Unidades em Estoque de no. 60, 66, 83 e 90 em conta diversa da Conta Centralizadora.

Esse CRI foi constituído para financiar término de obra de empreendimento residencial Grand Village, localizado em Campo Grande - MS, com 20% de cotas Subordinadas e 80% de Sênior e com uma razão mínima de garantia de 200% sobre o saldo devedor da CCB em relação aos recebíveis mais estoque. Na aferição mais recente (dezembro/2021), este índice era de **228%**. Contando com recebíveis elegíveis de **R\$ 13,97 milhões** e Unidades em estoque no valor total de **R\$ 25,42 milhões**, fazendo um valor total a receber de R\$ 39,39 milhões para um saldo devedor na CCB de R\$ 17,26 milhões. O BCRI11 possui 1,87% do seu PL das cotas seniores deste CRI, de acordo com a carteira do dia 09.03.2022.

Além disso, este ativo conta com:

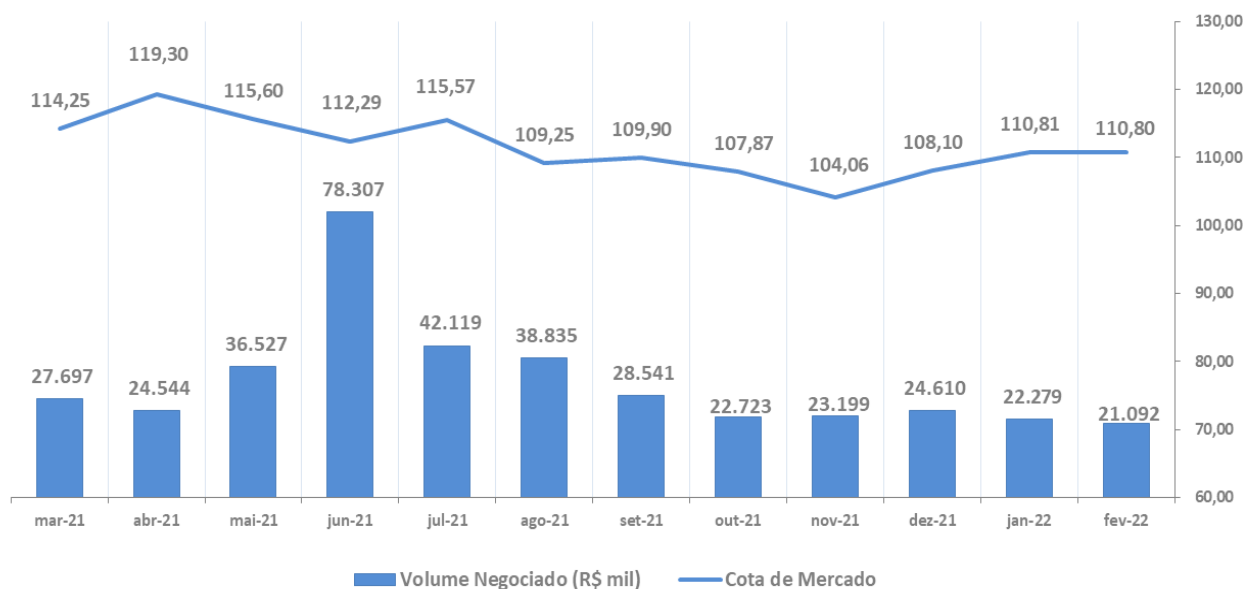
- Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos dos contratos de Compra e Venda de unidades;
- Alienação Fiduciária da Matrícula do empreendimento;
- Fundo de Reserva;
- Fundo de Liquidez;
- Fundo de Despesa;
- Fiança dos sócios.
- Remuneração: IPCA + 9% a.a.

Salientamos que o BCRI possui somente cotas Sênior do CRI Skanix e, portanto, até fevereiro, recebeu o fluxo de pagamentos do ativo normalmente. É importante ressaltar que a decisão tomada em Assembleia pelo Vencimento Antecipado do CRI busca resguardar o patrimônio do fundo e dos seus cotistas.

Em fevereiro, o IGP-M continuou pressionado, apresentando alta de 1,83%, com resultado acumulado de 16,12% em 12 meses. Já o IPCA encerrou o mês com 1,01% de alta, com 10,54% no acumulado em 12 meses. Conforme mencionado anteriormente, nossa expectativa para os próximos meses é de que esses índices se mantenham elevados, sobretudo, influenciados pelos preços das commodities.

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: 46.130 (Pessoas Físicas: 46.015; Pessoas Jurídicas: 115)

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