

Janeiro 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	4.400.000
Patrimônio Líquido	R\$ 469.626.336,95
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	8 emissões de cotas realizadas

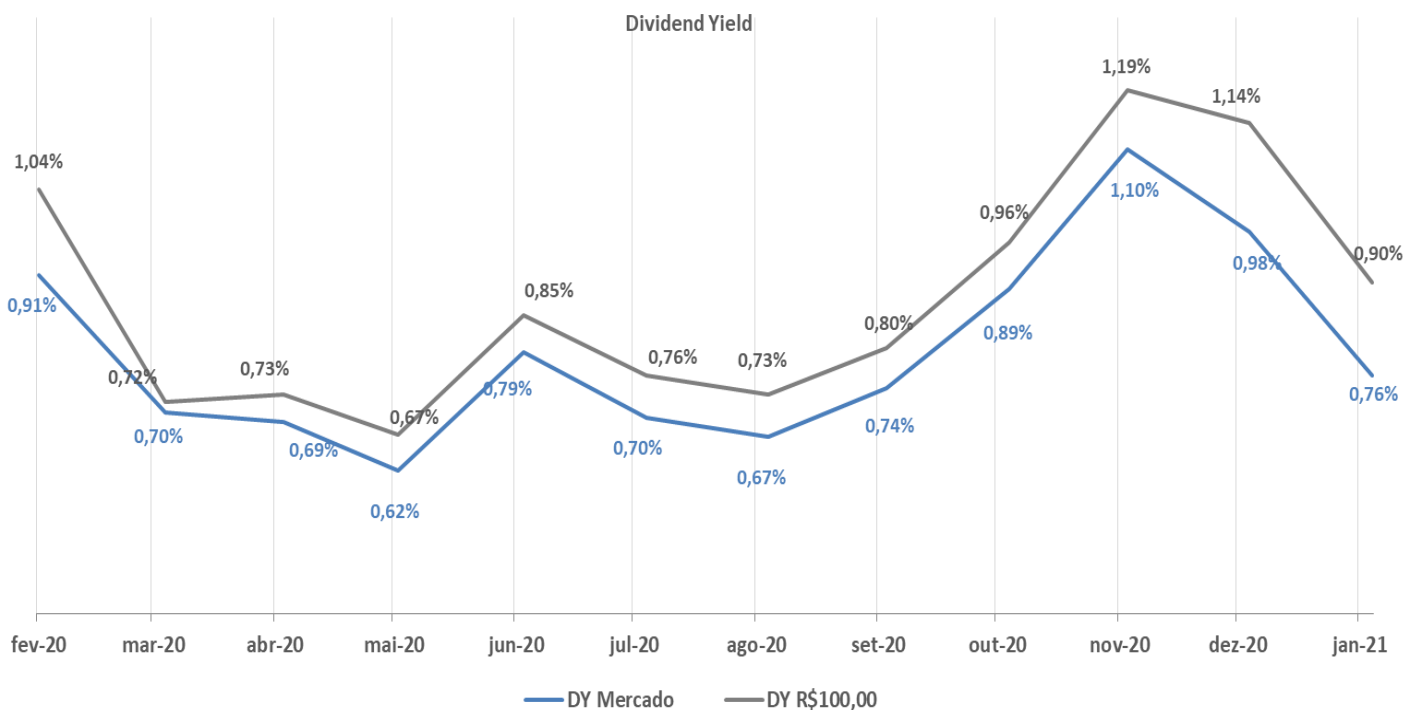
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	3.966.470,89	35.974.688,64	85.383.310,74
Resultado de FII	991.495,03	3.173.695,55	5.196.473,46
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	35.302,22	178.079,69	1.145.320,78
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	49.879,42	437.515,88	2.602.951,98
Total de Receitas	5.043.147,55	39.763.979,76	98.790.770,11
Despesas	(587.461,01)	(4.207.142,58)	(10.411.553,91)
Ajustes	(495.686,54)	177.109,94	(663.072,43)
Distribuição Efetiva	3.960.000,00	35.733.947,11	87.716.143,77
Distribuição por cota	0,90	10,49	61,20

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de janeiro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 0,90/cota, perfazendo um dividend yield* de 0,76%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 2,58%, apresentando variação de 25,71% 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)
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%
novembro-20	383.099.470,60	106,41	4.284.000,00	1,19	108,14	1,19%	1,10%	824,78%	-1,69%
dezembro-20	463.328.186,67	105,30	4.708.000,00	1,14	116,86	1,14%	0,98%	731,16%	-1,81%
janeiro-21	469.626.336,95	106,73	3.960.000,00	0,90	118,44	0,90%	0,76%	664,53%	-1,43%
Ultimos 12 Meses	-	-	31.773.947,11	10,49	-	10,49%	8,86%	477,26%	-9,42%



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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

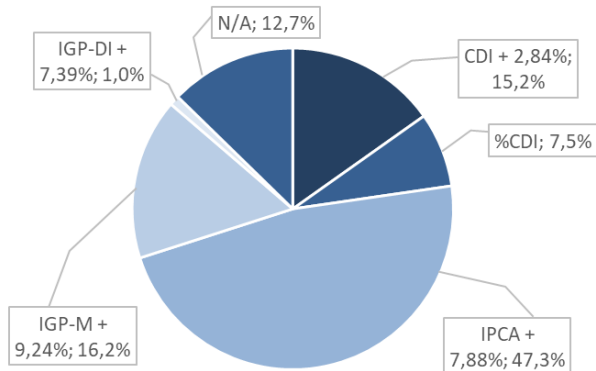
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	Tx / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	6,75	-	-	-	30/11/2034	35.099.081,15	7,40%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IGP-M	2,67	-	-	-	20/06/2025	22.637.302,06	4,77%
CRI Fibra	20L0653261	RB Capital	1ª/305ª	Corporativo	5,96%	IPCA	2,75	-	-	-	12/12/2024	19.605.255,56	4,14%
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	8,56%	IPCA	4,17	-	-	-	20/12/2025	18.323.513,10	3,86%
CRI Vetor II	20K0866670	ISEC	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	11,67	-	-	-	15/12/2032	18.306.298,65	3,86%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	3,00	-	-	-	20/11/2029	16.923.428,09	3,57%
CRI Praias do Lago II	19L0000002	FORTESEC	1ª/281ª	Multipropriedade	12,00%	IGP-M	2,33	-	-	-	20/11/2025	13.575.020,14	2,86%
CRI Tecnisa 2	19L0132851	Ourinvest	1ª/26ª	Residencial	2,30%	CDI	1,75	-	-	-	18/12/2024	11.352.211,04	2,39%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	1,67	-	-	-	25/01/2023	10.382.191,49	2,19%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	7,25	-	-	-	05/12/2033	10.289.021,17	2,17%
CRI Artenge	19G0801197	ISEC	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	0,92	-	-	-	23/08/2022	9.909.362,98	2,09%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,25	-	-	-	17/03/2031	9.715.911,62	2,05%
CRI H2Energy	19I0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	5,83	AA	-	Liberum	12/09/2031	9.509.210,98	2,01%
CRI Codepe	19I0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	4,00	-	-	-	25/10/2029	9.475.283,75	2,00%
CRI Balaroti	19I0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	3,58	-	-	-	24/10/2029	8.779.128,63	1,85%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	3,67	-	-	-	12/06/2033	8.359.162,69	1,76%
CRI Skanix	20I0871906	ISEC	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,83	-	-	-	24/09/2025	7.760.632,66	1,64%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	6,08	AA-	AA-	SR	18/08/2031	7.742.233,42	1,63%
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	ISEC	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	3,92	-	-	-	18/09/2029	7.455.020,28	1,57%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	5,17	-	-	-	05/10/2028	7.380.182,25	1,56%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,50	-	-	-	15/09/2028	7.038.830,84	1,48%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	3,33	AA-	AA+	Fitch	27/11/2024	6.893.921,62	1,45%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	5,92	-	-	-	26/07/2034	6.674.958,98	1,41%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	1,17	-	-	-	20/07/2024	6.206.407,39	1,31%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	4,00	-	-	-	16/07/2031	6.138.731,35	1,29%
CRI Buona Vitta Senior I	19K0189288	FORTESEC	1ª/311ª	Pulverizado	9,25%	IGP-M	1,83	-	-	-	20/05/2025	5.373.989,17	1,13%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	3,00	AA-	AA-	S&P	07/07/2027	4.893.687,20	1,03%
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,25	-	-	-	15/06/2040	4.704.216,66	0,99%
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,25	-	-	-	15/06/2040	4.593.780,31	0,97%
CRI Buona Vitta Mezanino I	19K0189468	FORTESEC	1ª/312ª	Pulverizado	14,25%	IGP-M	1,83	-	-	-	20/05/2025	4.373.563,91	0,92%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	0,67	-	-	-	17/05/2022	4.204.819,59	0,89%
CRI RNI	19B0177968	ISEC	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	3,67	A-	-	Fitch	15/02/2029	4.163.101,76	0,88%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	3,17	AA+	AAA	Fitch	06/11/2027	3.870.024,64	0,82%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

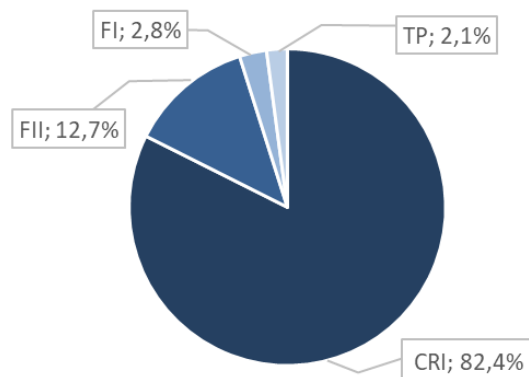
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	6,10%	IGP-M	5,00	-	-	-	10/07/2026	3.673.734,99	0,77%
CRI Ginco	16L1024319	ISEC	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,75	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	3.566.341,99	0,75%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	2,92	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.423.025,56	0,72%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,67	-	-	-	29/11/2032	3.304.930,10	0,70%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	2,50	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	3.083.498,91	0,65%
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	ISEC	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	3,92	-	-	-	18/09/2029	3.000.057,14	0,63%
CRI Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	2,75	A	PG	Fitch	20/06/2027	2.963.999,04	0,63%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	0,67	-	A-	Fitch	17/05/2022	2.819.620,91	0,59%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,58	AA	AA	Fitch	19/07/2024	2.449.132,07	0,52%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,25	-	-	-	25/06/2025	2.357.454,25	0,50%
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	ISEC	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,83	-	-	-	24/09/2025	2.170.922,77	0,46%
CRI Buona Vitta Senior II	19K0189458	FORTESEC	1ª/314ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	2.091.768,65	0,44%
CRI Nova Colorado	14E0026716	ISEC	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	1,42	AA-	AA-	LF	01/02/2024	2.032.078,69	0,43%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1ª/390ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	1,17	-	-	-	20/07/2024	1.738.022,68	0,37%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	ISEC	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	2,92	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.576.567,46	0,33%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	1,42	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	1.299.222,75	0,27%
CRI Buona Vitta Meza III	19K0203352	FORTESEC	1ª/318ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	1.156.689,81	0,24%
CRI Buona Vitta Mezanino II	19K0189467	FORTESEC	1ª/315ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	923.686,97	0,19%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4ª/97ª	Residencial	7,88%	IGP-M	2,83	-	-	-	20/02/2025	840.632,12	0,18%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	1,33	-	-	-	13/07/2023	743.072,76	0,16%
CRI Aliasce	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,67	AA	AA	Fitch	02/10/2024	380.178,18	0,08%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	ISEC	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	1,25	AA	AA-	LF	20/10/2023	361.522,94	0,08%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	1,17	-	-	-	15/07/2024	359.266,08	0,08%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	5,85%	IPCA	2,42	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	189.624,80	0,04%
HCTR15	HCTR15	-	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-	-	-	-	23.397.391,60	4,93%
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-	-	-	-	15.000.000,00	3,16%
DEVA13	DEVA13	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	11.272.200,00	2,38%
DEVA14	DEVA14	-	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-	-	-	-	8.635.920,00	1,82%
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-	-	-	-	1.933.592,00	0,41%
BCIA11	BCIA11	-	-	N/A	123,47	N/A	0,00	-	-	-	-	22.206,80	0,00%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	0,00	%CDI	0,00	-	-	-	-	13.163.744,55	2,78%
Compromissada	Compromissada	TESOURO	-	N/A	0,04	%CDI	0,00	-	-	-	-	10.003.828,02	2,11%
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Votorantim	-	N/A	0,88	%CDI	0,00	-	-	-	-	12.481.332,30	2,63%
												474.124.752,02	100,00%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

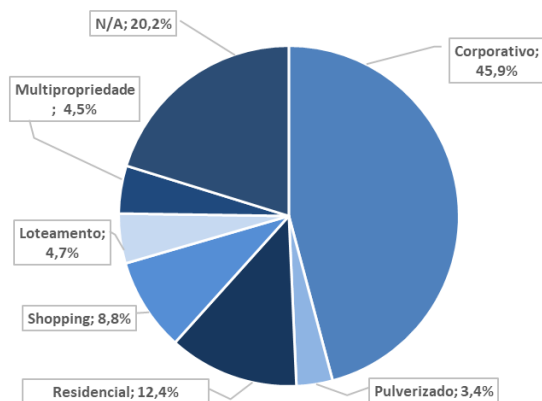
Composição da Carteira por Índice + spread médio



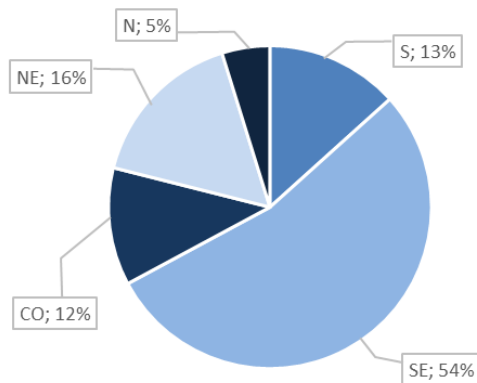
Composição da Carteira Ativo



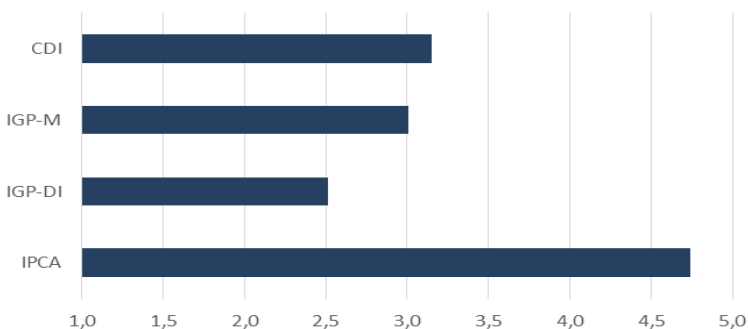
Setores dos Ativos



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



Duration da Carteira

4,05 anos

COMPRAS DO MÊS DE JANEIRO



CRI Skanix 2ª Tranche – Condomínio Residencial Gran Village

- CRI da 118ª Série 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 9,00% a.a.;
- 0,46% do PL
- LTV: 23,52%
- DURATION: 3,83 ANOS



Devant Recebíveis Imobiliários FII

- Subscrição de Cotas de FII;
- Valor médio da cota : R\$100,00;
- 71.966 cotas.



Versalhes Recebíveis Imobiliários FII

- Subscrição de Cotas de FII;
- Valor médio da cota : R\$10,00;
- 1.500.000 cotas.



Hectare CE FII

- Subscrição de Cotas de FII;
- Valor médio da cota : R\$119,83;
- 158.734 cotas.

COMENTÁRIO DE JANEIRO – Parte I

No mês de Janeiro, 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 presente na carteira do fundo desde Outubro/2020, com sua emissão dividida em tranches. A aquisição deste mês refere-se à 2ª Tranche.

FII Devant Recebíveis Imobiliários: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda, realizou sua 2ª Emissão de cotas. Exercemos o direito de subscrição de 71.966 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00.

FII Versalhes Recebíveis Imobiliários: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda, com Gestão da Hectare Capital, realizou sua 1ª Oferta de cotas. Fundo com perfil de risco semelhante ao FII Hectare CE, que já tínhamos em carteira. Subscrevemos 1.500.000 cotas ao preço unitário de R\$ 10,00.

FII Hectare CE: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. Exercemos o direito de subscrição de 158.734 cotas ao preço unitário de R\$ 119,83, referente a sua 7ª Emissão de cotas.

COMENTÁRIO DE JANEIRO – Parte II

No mês de Janeiro concluímos a aquisição da 2ª Tranche do CRI Skanix, conforme previsto em sua emissão realizada em Outubro do ano passado e realizamos três alocações táticas em FIIs, participando da 1ª Emissão de cotas do FII Versalhes Recebíveis Imobiliários (VSLH11) e exercemos direitos de subscrição de novas cotas dos FII Hectare CE (HCTR11) e Devant Recebíveis Imobiliários FII (DEVA11), que possuem boas perspectivas de rentabilidade futura.

Realizamos um ganho de capital de R\$ 682.132,74, já descontado Imposto de Renda, com a alienação de cotas do FII Devant Recebíveis Imobiliários (DEVA11), contribuindo para os resultados positivos do mês.

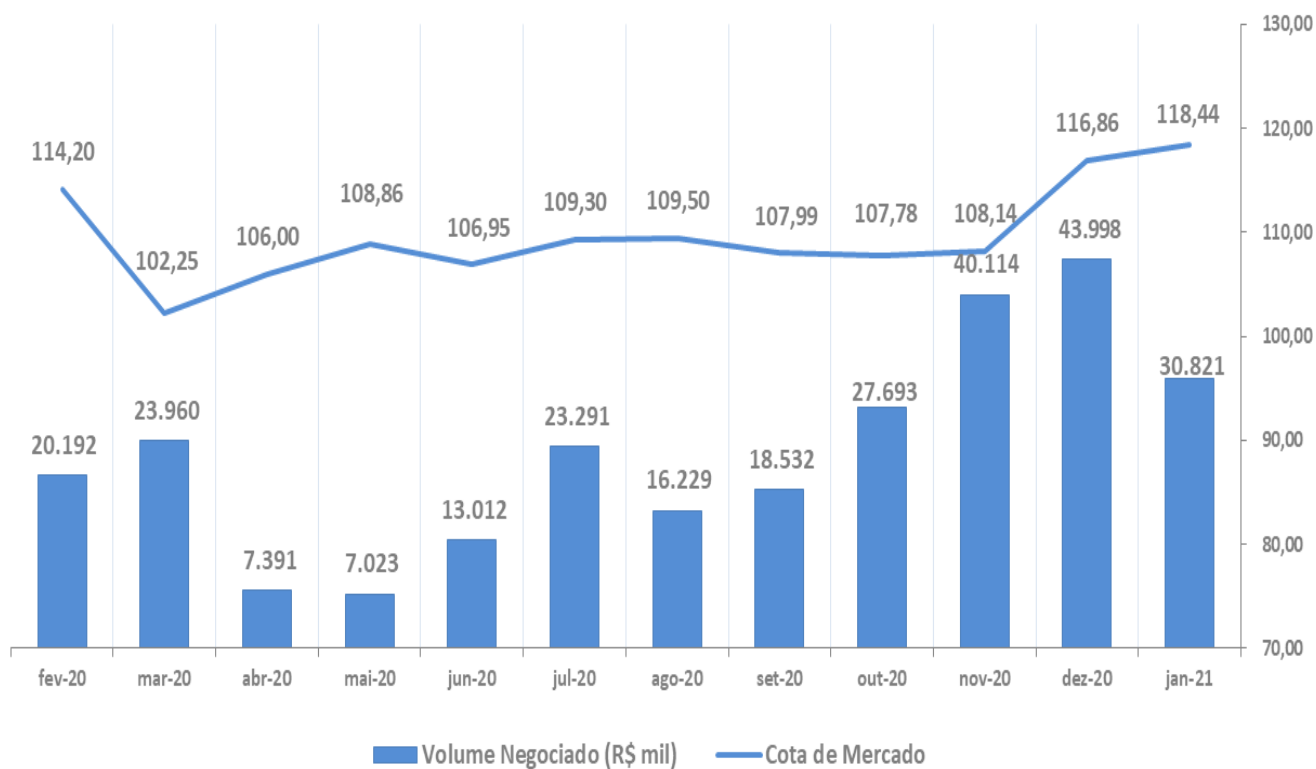
Continuamos com a busca e análise de novos CRIs para nossa carteira, mantendo o planejamento do *pipeline* desenhado em nossa última oferta. Observamos recentemente um movimento de redução dos *Spreads* de Crédito e, a fim de alcançarmos a melhor rentabilidade com relação Risco Vs. Retorno compatível com nosso perfil de gestão, temos buscado ser o mais diligentes possível na análise de novos ativos. Nossa expectativa é de concluir a alocação do Caixa disponível ainda no primeiro trimestre.

Neste mês, mais uma vez, não tivemos eventos de inadimplência, nem de liquidação antecipada. O que reforça a resiliência dos ativos que compõem nossa carteira. O IGP-M voltou a apresentar aceleração acima das expectativas, com variação de 2,58% e acumulado em 12 meses de 25,71%.

Em sua última reunião, o Copom sinalizou uma possível antecipação do movimento de alta da SELIC, que era previsto apenas a partir do segundo semestre desse ano, tendo em vista dados da inflação (IPCA) próximos da meta. Contudo, dados recentes indicam que a atividade econômica perdeu fôlego com o fim do auxílio emergencial. As vendas no Varejo em Dezembro, por exemplo, apresentaram uma queda de 6,1% contra uma expectativa de queda de 0,7%. Novos dados da atividade econômica e de inflação serão determinantes para a manutenção ou não da SELIC em 2% a.a.

COMENTÁRIO DE JANEIRO – Parte III

Reforçamos a nossa perspectiva positiva para o mercado imobiliário no ano de 2021 e para os próximos anos, conforme temos sinalizado em nossos últimos relatórios. As baixas taxas de juros, a grande oferta de crédito e a retomada da atividade econômica no pós-pandemia tendem a favorecer o crescimento do setor.

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:** 40.745 (Pessoas Físicas: 40.651; Pessoas Jurídicas: 94)**Código Bovespa:** BCRI11**Contato:** gestaodtvm@banestes.com.br - (27) 3383-3116