

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5.a, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade que acompanhar ao mercado por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo desses investimentos é de R\$ 567.372 mil, o equivalente a 85,03% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, a valorização e a realização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, dos ativos com base nos termos de securitização, por amostragem; **(iii)** verificação dos Termos de securitização devidamente formalizados, por meio de amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação, por meio de amostragem, as demonstrações contábeis dos patrimônios separados na data base; **(vi)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 10, Política de distribuição dos resultados e nº 8.2.25 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 e nº 8.2.25 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos razoáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022.



Thiago Benazzi Arteiro
CT CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanco patrimonial exercicios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Caixas e equivalentes de caixa	4	35.863	5,37%	57.575	12,42%
Disponibilidades		12	0,00%	4	0,00%
Depósitos a vista		12	0,00%	4	0,00%
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	35.851	5,37%	57.571	12,42%
Operações compromissadas		-	0,00%	29.997	6,47%
Cotas de fundo de renda fixa		35.851	5,37%	27.574	5,95%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	5	640.312	95,96%	410.915	88,69%
Certificados de recebíveis imobiliários		-	0,00%	12.176	2,63%
Certificados de recebíveis imobiliários		567.372	85,03%	378.769	81,75%
Cotas de fundo de investimento imobiliário		72.940	10,93%	19.970	4,31%
Outros créditos		146	0,02%	-	0,00%
Outros valores a receber		146	0,02%	-	0,00%
Total do ativo		676.321	101,35%	468.490	101,11%
Passivo	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Rendimentos a distribuir	10	8.449	1,27%	4.701	1,01%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	72	0,02%
Taxa de administração e gestão	9	597	0,09%	383	0,08%
Auditoria e custódia		33	0,00%	5	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
		9.079	1,35%	5.162	1,11%
Total do passivo		9.079	1,35%	5.162	1,11%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		653.418	97,93%	453.493	97,88%
Gastos com colocação de cotas		(342)	-0,05%	(269)	-0,06%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(160.359)	-24,03%	(84.056)	-18,14%
Reserva de lucros		174.525	26,16%	94.160	20,32%
Total do patrimônio líquido	11	667.242	100,00%	463.328	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		676.321	101,35%	468.490	101,11%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	33.018	32.027
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	(11)	(821)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	37.591	6.026
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	8.165	1.178
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	9.486	1.287
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(2.576)	357
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(1.848)	(309)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		83.825	39.745
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	1.330	190
Receitas de operações compromissadas	4	1.828	226
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		-	12
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		1	8
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(564)	(50)
		2.595	386
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais		-	184
Despesa de consultoria	13	(30)	(15)
Despesas de auditoria e custódia	13	(136)	(162)
Despesas de emolumentos e cartórios		-	(2)
Taxa de administração e gestão	9, 13 e 17	(5.727)	(3.454)
Taxa de fiscalização da CVM		(51)	(39)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(111)	(89)
		(6.055)	(3.577)
Lucro líquido do exercício		80.365	36.554
Quantidade de cotas em circulação		6.257.873	4.400.000
Lucro por cota - R\$		12,84	8,31
Valor patrimonial da cota - R\$		106,62	105,30

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
<u>Em 31 de dezembro de 2019</u>		258.698	(114)	(48.979)	57.606	267.211
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	194.795	-	-	-	194.795
Resultado do exercício		-	-	-	36.554	36.554
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(155)	-	-	(155)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(35.077)	-	(35.077)
<u>Em 31 de dezembro de 2020</u>		453.493	(269)	(84.056)	94.160	463.328
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	199.925	-	-	-	199.925
Resultado do exercício		-	-	-	80.365	80.365
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(73)	-	-	(73)
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(76.303)	-	(76.303)
<u>Em 31 de dezembro de 2021</u>		653.418	(342)	(160.359)	174.525	667.242

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.330	190
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	1.829	245
Recebimento de outras receitas	-	184
Pagamento de despesas reembolsáveis	(146)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(30)	(15)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(108)	(169)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(5.513)	(3.327)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(572)	(43)
Outros pagamentos operacionais	(163)	(129)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.373)	(3.064)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(Aplicação) resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(235.131)	(215.779)
Resgates de operações compromissadas (CRI)	12.176	4.309
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	117.126	82.866
(Aquisição) resgate de cotas de fundos imobiliários - FIs	(46.060)	15.544
Pagamento de imposto de renda sobre ganho de capital	(1.912)	(245)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.165	1.178
Caixa líquido das atividades de investimento	(145.636)	(112.127)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas integralizadas	199.925	194.795
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(73)	(155)
Pagamentos rendimentos aos cotistas	(72.555)	(31.588)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	127.297	163.052
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(21.712)	47.861
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	57.575	9.714
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	35.863	57.575

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu regulamento, pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/15 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Tem como público alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada a participação de clubes de investimento.

O Fundo é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), debêntures e outros títulos e valores mobiliários.

A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 30 de março de 2015 e o Fundo iniciou em 14 de maio de 2015. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 29 de abril de 2015, sendo encerrada em 30 de junho de 2015, após distribuição de 500.000 cotas.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 8.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BCRI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R\$ 108,10 (cento e oito reais e dez centavos) e em 31 de dezembro de 2020, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 116,86 (cento e dezesseis reais e oitenta e seis centavos).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que o Administrador efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Em 01 de abril de 2022, as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação** (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Investimentos mantidos até o vencimento**: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalente de caixa: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de operações compromissadas.
- Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

d) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.**e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

4. Caixas e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S/A, operações compromissadas e aplicações financeiras.

Descrição	Administradora	31/12/2021		31/12/2020	
		Saldo	%PL	Saldo	%PL
Depósitos a vista	-	12	0,00%	4	0,00%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	35.851	5,37%	27.574	5,95%
Aplicações em operações compromissadas – LFT	Tesouro nacional	-	0,00%	29.997	6,47%
		35.863	5,37%	57.575	12,42%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração.

Operação compromissada são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.330 (R\$ 190 em 31 de dezembro de 2020), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.828 (R\$ 226 em 31 de dezembro de 2020), registradas na rubrica de “Receitas de operações compromissadas”.

5. Aplicações financeiras**5.1 De natureza imobiliária**

- a) Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs
- b) Operações compromissadas
- c) Cotas de fundos de investimentos imobiliário - FIIs

a) Certificado de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2021:

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	EMIÇÃO /SÉRIE	Data de vencimento	Remuneração	Valor atual
PLANETA SECURITIZADORA S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95000%	288
PLANETA SECURITIZADORA S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95000%	860
PLANETA SECURITIZADORA S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95000%	2.292
PLANETA SECURITIZADORA S/A	Shopping	-	-	(a),(b),(c)	4ª/53ª	14/07/2023	100,00% DI+4,25000%	534
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00000%	426
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00000%	3.198
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AA+	(d),(g),(n)	1ª/77ª	13/03/2026	IPCA+5,84730%	167
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	(c),(d)	1ª/94ª	15/12/2023	IGP-DI+5,91960%	484

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15000%	3.722
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15000%	3.722
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15000%	414
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25000%	102
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25000%	408
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25000%	1.021
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª / 108ª	17/09/2025	100,00% DI+0,15000%	12
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª / 108ª	17/09/2025	100,00% DI+0,15000%	2.663
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(d),(g),(h),(l)	1ª/19ª	20/10/2023	IPCA+8,00000%	263
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Loteamento	-	-	(a),(d),(e)	1ª/62ª	12/06/2033	IPCA+10,00000%	8.750
TRUE SECURITIZADORA S/A	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1ª/22ª	07/12/2027	IPCA+9,67000%	4.465
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Loteamento	-	-	(h),(l),(u)	1ª/64ª	15/07/2024	IGP-M+12,00000%	237
TRUE SECURITIZADORA S/A	Shopping	Fitch	AA	(c),(d),(e),(h)	1ª/74ª	19/07/2024	IPCA+9,32000%	229
TRUE SECURITIZADORA S/A	Shopping	Fitch	AA	(c),(d),(e),(h)	1ª/74ª	19/07/2024	IPCA+9,32000%	1.831
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Shopping	Fitch	AA	(a),(b),(c),(g)	1ª/130ª	02/10/2024	IPCA+6,57270%	306
TRUE SECURITIZADORA S/A	Loteamento	-	-	(c),(h)	1ª/83ª	16/07/2031	IGP-M+11,00000%	6.914
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	Austin	brA-(sf)	(c),(b),(g),(h),(l)	1ª/31ª	15/12/2026	IGP-M+12,00000%	2.943
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00000%	649
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00000%	649
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11,00000%	9.163

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,82170%	2.642
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,82170%	4.594
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª/165ª	06/11/2027	IPCA+6,34910%	88
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª/165ª	06/11/2027	IPCA+6,34910%	3.876
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	100,00% DI+1,70000%	52
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	100,00% DI+1,70000%	2.305
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	100,00% DI+1,70000%	660
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Fitch	A-	(c),(h)	1ª/113ª	17/05/2022	100,00% DI+3,00000%	24
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Fitch	A-	(c),(h)	1ª/113ª	17/05/2022	100,00% DI+3,00000%	1.964
TRUE SECURITIZADORA S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50000%	1.584
TRUE SECURITIZADORA S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50000%	1.056
TRUE SECURITIZADORA S/A	Pulverizado	-	-	(c)	1ª/143ª	25/06/2025	IGP-M+7,50000%	1.506
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70000%	364
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70000%	3.273
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00000%	49
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00000%	6.827
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(b),(c),(l)	4ª/45ª	31/12/2023	IPCA+12,00000%	13.287
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50000%	54
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50000%	5.359
BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50000%	2.197

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

BARI SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50000%	2.036
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Liberum	-	(a),(d),(e),(g),(h)	1ª/192ª	12/03/2032	100,00% DI+4,50000%	9.373
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	Liberum	-	(a),(d),(e),(g),(h)	1ª/192ª	12/03/2032	100,00% DI+4,50000%	704
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	1.439
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	5.234
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	15.209
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00000%	4.904
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/48ª	18/09/2029	100,00% DI+3,00000%	2.838
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	100,00% DI+3,00000%	7.877
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67000%	9.544
PLANETA SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/130ª	20/11/2029	100,00% DI+3,50000%	15.974
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,90000%	36.634
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	Residencial	-	-	(b),(c)	1ª/177ª	25/01/2023	IPCA+10,00000%	11.459
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	Austin	-	(a), (b), (i), (g), (y)	1ª/395ª	20/05/2030	IPCA+7,50000%	2.608
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	Austin	-	(a), (b), (i), (g), (y)	1ª/398ª	20/05/2030	IPCA+7,50000%	1.825
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Residencial	-	-	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,60000%	3.988
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90000%	306
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90000%	3.395
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7,00000%	9.486
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Shopping	-	-	(a),(e)	1ª/438ª	20/06/2025	IPCA+8,00000%	22.798

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

FORTE SECURITIZADORA S.A.	Multipropriedade	-	-	(e),(g),(h),(l)	1ª/389ª	20/07/2024	IPCA+9,47000%	3.718
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Multipropriedade	-	-	(e),(g),(h),(l)	1ª/390ª	20/07/2024	IPCA+17,50000%	1.059
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(b),(c)	4ª/116ª	20/09/2025	IPCA+9,00000%	8.251
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(c), (g), (r), (z)	4ª/118ª	20/09/2025	IPCA+9,00000%	2.307
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(c), (g), (r), (z)	4ª/120ª	24/09/2025	IPCA+9,00000%	1.838
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7,00000%	19.179
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56000%	223
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56000%	19.208
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56000%	7.817
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c)	1ª/305ª	12/12/2024	IPCA+5,96000%	21.711
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AA	(c)	4ª/203ª	15/04/2036	IPCA+5,00000%	19.275
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	S&P	-	N/A	1ª/371ª	17/04/2028	IPCA+4,84440%	30.660
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(c), (g), (j), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00000%	4.248
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(c), (g), (j), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00000%	2.974
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Residencial	-	-	(c), (g), (j), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00000%	3.824
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/301ª	22/09/2031	IPCA+7,00000%	18.539
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/302ª	20/08/2026	IPCA+5,50000%	4.934
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/575ª	20/06/2028	IPCA+9,50000%	12.686
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/576ª	20/06/2028	IPCA+9,50000%	1.173
TRUE SECURITIZADORA S/A	Corporativo	-	-	(c), (b), (h)	1ª/362ª	23/06/2032	IPCA+5,50000%	15.632

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	N/A	1ª/371ª	22/07/2027	IPCA+8,00000%	16.393
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	N/A	4ª/331ª	16/08/2027	IPCA+7,35990%	7.428
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (c), (g), (h), (l), (u)	1ª/606ª	20/07/2029	IPCA+9,50000%	19.283
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00000%	3.314
FORTE SECURITIZADORA S.A.	Multipropriedade	-	-	(b), (g), (h), (j), (l), (u), (aa)	1ª/649ª	20/04/2029	IPCA+10,00000%	20.304
RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Corporativo	Fitch	AAA	N/A	1ª/397ª	15/12/2036	IPCA+6,10170%	25.290
TOTAL								567.372

Em 31 de dezembro de 2020:

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Rating	Data de vencimento	Indexador	Quantidade e em carteira	Valor atual
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	9	3.365
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	9	3.365
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	1	374
Bari Securitizadora	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11%	39	7.691
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,5%	5	56
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,5%	500	5.648
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,5%	205	2.316
Bari Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,5%	190	2.146
Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(g),(h),(l)	1ª/311ª	20/05/2025	IPCA+9,5%	5750	5.404
Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(b),(h),(l)	1ª/314ª	20/05/2025	IPCA+9,5%	1250	1.093

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(b),(h),(l)	1ª/314ª	20/05/2025	IPCA+9,5%	1200	1.049
Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(b),(h),(l)	1ª/315ª	20/05/2025	IPCA+14,25%	1250	944
Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(b),(h),(l)	1ª/312ª	20/05/2025	IPCA+14,25%	4800	4.418
Forte Securitizadora S.A	Pulverizado	sem rating	sem rating	(b),(h),(l)	1ª/318ª	20/05/2025	IPCA+14,25%	1277	1.182
Forte Securitizadora S.A	Multiproprietade	sem rating	sem rating	(b),(c),(g),(u)	1ª/281ª	20/11/2025	IGP-M+12%	12000	13.334
Forte Securitizadora S.A	Shopping	sem rating	sem rating	(a),(e)	1ª/438ª	20/06/2025	IGP-M+8%	20000	22.771
Forte Securitizadora S.A	Multiproprietade	sem rating	sem rating	(e),(g),(h),(l)	1ª/389ª	20/07/2024	IPCA+9,47%	7200	6.452
Forte Securitizadora S.A	Multiproprietade	sem rating	sem rating	(e),(g),(h),(l)	1ª/390ª	20/07/2024	IPCA+17,5%	2000	1.805
Forte Securitizadora S.A	Corporativo	sem rating	sem rating	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	18000	18.137
Gaia Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(d),(g)	4ª/97ª	20/02/2025	IGP-M+7,88%	15	156
Gaia Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(d),(g)	4ª/97ª	20/02/2025	IGP-M+7,88%	75	781
Gaia Securitizadora	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	1	286
Gaia Securitizadora	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	3	858
Gaia Securitizadora	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	8	2.289
Gaia Securitizadora	Shopping	sem rating	sem rating	(a),(b),(c)	4ª/53ª	14/07/2023	DI+4,25%	2	764
Gaia Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(c),(s)	4ª/106ª	10/07/2026	IGP-M+6,1%	7	312
Gaia Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(c),(s)	4ª/106ª	10/07/2026	IGP-M+6,1%	75	3.340
Gaia Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h)	4ª/130ª	20/11/2029	DI+3,5%	181	16.695
Habitasec Securitizadora S.A	Shopping	sem rating	sem rating	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/10/2028	IPCA+6%	2000	865
Habitasec Securitizadora S.A	Shopping	sem rating	sem rating	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/10/2028	IPCA+6%	15000	6.486

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Habitasec Securitizadora S.A	Loteamento	sem rating	sem rating	(a),(d),(e)	1ª/62ª	12/06/2033	IPCA+10%	25	8.318
Habitasec Securitizadora S.A	Loteamento	sem rating	sem rating	(h),(l),(u)	1ª/64ª	15/07/2024	IGP- M+12%	1581	370
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	DI+1,7%	200	84
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	DI+1,7%	8800	3.686
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	Liberum	A-	(c),(h)	1ª/110ª	17/05/2022	DI+1,7%	2521	1.002
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	Fitch	A-	(c),(h)	1ª/113ª	17/05/2022	DI+3%	90	36
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	Fitch	A-	(c),(h)	1ª/113ª	17/05/2022	DI+3%	7500	3.020
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6%	50	48
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6%	6950	6.617
Habitasec Securitizadora S.A	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67 %	9826	9.459
Habitasec Securitizadora S.A	Residencial	sem rating	sem rating	(b),(c)	1ª/177ª	25/01/2023	IPCA+10%	10000	10.290
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25 %	1	137
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25 %	4	549
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(b),(i),(l),(g)	1ª/1ª	01/02/2024	IPCA+9,25 %	10	1.374
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(d),(g),(h),(l))	1ª/19ª	20/10/2023	IGP- M+10,6%	100	368
Isec Securitizadora	Loteamento	Austin	brA-(sf)	(c),(b),(g),(h),(l)	1ª/31ª	15/12/2026	IGP- M+12%	45	3.574
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10%	10	791
Isec Securitizadora	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10%	10	791
Isec Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(b),(c),(l)	4ª/45ª	23/08/2022	IPCA+12%	9000	9.830
Isec Securitizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(h),(l) ,(m)	4ª/47ª	18/09/2029	DI+2%	2200	1.698

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Isec Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(h),(l), (m)	4ª/47ª	18/09/2029	DI+2%	8000	6.173
Isec Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(h),(l), (m)	4ª/48ª	18/09/2029	DI+3%	5049	3.205
Isec Securizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(b),(c)	4ª/116ª	20/09/2025	IPCA+9%	7525	7.689
Isec Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7%	17962	18.173
Nova Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	DI+1,7%	500	420
Nova Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	DI+1,7%	4500	3.782
Ourinvest Securizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(b),(e),(g),(l), (m)	1ª/26ª	18/12/2024	DI+2,3%	25000	12.125
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AA+	(d),(g),(n)	1ª/77ª	13/03/2026	IPCA+5,85 %	248	192
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª / 108ª	17/09/2025	DI+0,15%	16	14
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª / 108ª	17/09/2025	DI+0,15%	3500	3.150
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª/165ª	06/11/2027	IPCA+6,35 %	100	86
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AAA	(c)	1ª/165ª	06/11/2027	IPCA+6,35 %	4400	3.777
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	PG	(b),(h),(l),(r)	1ª/107ª	20/06/2027	IPCA+6,3%	1	330
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	PG	(b),(h),(l),(r)	1ª/107ª	20/06/2027	IPCA+6,3%	8	2.637
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AAA	(c),(d)	1ª/94ª	15/12/2023	IGP- DI+5,92%	6	1.312
Rb Capital S.A. Securizadora	Shopping	Fitch	AA	(a),(b),(c),(g)	1ª/130ª	02/10/2024	IPCA+6,57 %	575	375
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,82 %	2513	2.476
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,82 %	4370	4.305
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	DI+3%	9021	8.863
Rb Capital S.A. Securizadora	Corporativo	sem rating	sem rating	(c)	1ª/305ª	12/12/2024	IPCA+5,96 %	19550	19.555

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

True Securitizadora S.A.	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1ª/22ª	07/12/2027	IPCA+9,67 %	47	4.898
True Securitizadora S.A.	Shopping	Fitch	AA	(c),(d),(e),(h)	1ª/74ª	19/07/2024	IPCA+9,32 %	50	279
True Securitizadora S.A.	Shopping	Fitch	AA	(c),(d),(e),(h)	1ª/74ª	19/07/2024	IPCA+9,32 %	400	2.234
True Securitizadora S.A.	Loteamento	sem rating	sem rating	(c),(h)	1ª/83ª	16/07/2031	IGP- M+11%	5	6.066
True Securitizadora S.A.	Residencial	sem rating	sem rating	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,5%	3000	2.131
True Securitizadora S.A.	Residencial	sem rating	sem rating	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,5%	2000	1.421
True Securitizadora S.A.	Pulverizado	sem rating	sem rating	(c)	1ª/143ª	25/06/2025	IGP- M+7,5%	5000	2.389
True Securitizadora S.A.	Corporativo	sem rating	sem rating	(a),(d),(e),(g),(h)	1ª/192ª	12/03/2032	DI+4,5%	8100	8.789
True Securitizadora S.A.	Corporativo	sem rating	sem rating	(a),(d),(e),(g),(h)	1ª/192ª	12/03/2032	DI+4,5%	608	660
True Securitizadora S.A.	Corporativo	sem rating	sem rating	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,9%	343	35.248
True Securitizadora S.A.	Corporativo	sem rating	sem rating	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7%	10000	9.775
Vert Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,9%	5423	4.862
Vert Securitizadora	Residencial	sem rating	sem rating	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,6%	5423	4.954
TOTAL								305.218	378.769

Legenda - Regime de Garantias

(a) - Alienação fiduciária de Ações

(b) - Cessão Fiduciária

(c) - Alienação Fiduciária de Imóvel

(d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos

(e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(f) - Cessão de direito de uso

(g) - Fundo de Reserva

(h) - Fiança Bancária

(i) - Seguro Performance

(j) - Aval

(l) - Alienação Fiduciária de cotas/ações

(m) - Fundo de Despesas

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (o) - Alienação fiduciária das cotas SPEs
- (p) - Alienação fiduciária dos contratos de locação
- (q) - Aval da Controladora
- (r) - Cessão fiduciária da carteira
- (s) - Aval dos sócios
- (t) - Cessão Fiduciária de Ações
- (u) - Hipoteca
- (v) - Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
- (x) - Fundo de Contingências
- (y) - Fiança da Cessão Fiduciária
- (z) - Garantia Fidejussória
- (aa) - Fundos diversos

As movimentações em certificados de recebíveis imobiliários (para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020) estão compostas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	378.769	208.550
Aquisição (resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	235.131	215.779
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	33.018	32.027
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(11)	(821)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(117.126)	(82.866)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	37.591	6.026
Recebimento de certificados de recebíveis imobiliários - exercício anterior	-	74
Saldo final	567.372	378.769

b) Operações compromissadas

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	12.176

c) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 72.940 (2020 - R\$ 19.970), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2021 estão representadas por:

31 de dezembro de 2021						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado das cotas	%PL
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII	Recebíveis imobiliários	262.000	1,88%	27.196	4,07%
HCTR11	Hectare CE – FII	Recebíveis imobiliários	203.200	1,00%	25.634	3,85%
SNFF11	Suno Fundo de FII	Fundo de Fundos	26.203	1,05%	2.254	0,33%
VSLH11	Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII	Recebíveis imobiliários	1.848.470	6,19%	17.856	2,68%
			2.339.873		72.940	10,93%

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 estão representadas por:

31 de dezembro de 2020						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Valor de mercado das cotas	%PL
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - FII	Fundo de Fundos	196	0,01%	23	0,00%
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII	Recebíveis imobiliários	57.000	1,00%	6.725	1,45%
DEVA13	Devant Recebíveis Imobiliários – FII	Recebíveis imobiliários	93.935	1,64%	11.347	2,45%
HCTR13	Hectare CE – FII	Recebíveis imobiliários	8.725	0,12%	1.286	0,28%
HCTR14	Hectare CE – FII	Recebíveis imobiliários	3.996	0,06%	589	0,13%
			163.852		19.970	4,31%

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Movimentação do exercício	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	19.970	31.159
Aquisição (resgate) de cotas de fundos imobiliários	46.060	(15.544)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	9.486	1.287
Ajuste ao valor justo	(2.576)	357
Negociação e intermediação de valores	-	2.711
Saldo Final	72.940	19.970

6. Instrumento financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre,

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios de 31 de dezembro de 2021 e 2020.

7. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

8.1 Riscos referentes à primeira emissão

8.1.1 Risco de não colocação do montante mínimo

O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da primeira emissão, referente à subscrição mínima da primeira emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Adicionalmente, caso seja atingido o montante mínimo da primeira emissão, mas não seja atingido o montante total da primeira emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em ativos alvo e ativos de liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das cotas.

8.1.2 Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta pública

O início da negociação das cotas objeto da primeira emissão na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ocorrerá apenas no 1º dia útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

8.1.3 Risco referente à participação das pessoas vinculadas na primeira emissão

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na primeira emissão poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. O Administrador e a gestora não têm como garantir que a aquisição das votas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas votas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

8.1.4 Risco de conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico, como é o caso do Administrador e do consultor de investimentos, bem como do escriturador e do custodiante. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

8.1.5 Risco de conflito de interesses tendo em vista que o Administrador elaborou o “estudo de viabilidade” da primeira Emissão

O “Estudo de Viabilidade” foi elaborado pelo administrador. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

8.2 Riscos referentes ao ambiente macroeconômico bem como ao Fundo e o seu setor de atuação

8.2.1 Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas.

As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas.

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

8.2.2 Risco de mercado dos ativos de liquidez e dos ativos alvo

Os ativos alvo e os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

8.2.3 Risco de crédito

As obrigações decorrentes aos ativos alvo e aos ativos de liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

8.2.4 Risco relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

8.2.5 Risco de mercado das cotas do Fundo

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário neste curto prazo.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8.2.6 Risco tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

8.2.7 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em ativos alvo e/ou ativos de liquidez, observados os limites previstos no regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em ativos alvo e/ou ativos de liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo e/ou do ativo de liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

8.2.8 Risco referente aos outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do regulamento do Fundo, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a política de investimento.

8.2.9 Risco operacional

Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo administrador e geridos pela gestora e os ativos de liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da gestora, do consultor de investimentos, do custodiante, do escriturador e do auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

8.2.10 Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

8.2.11 Risco relacionado ao mercado imobiliário

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas do Fundo.

8.2.12 Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em ativos alvo e em ativos de liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador.

A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do Administrador e/ou da gestora em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do Fundo.

8.2.13 Risco de concentração de propriedade de cotas

Conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

8.2.14 Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

8.2.15 Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos alvo e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos alvo e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da gestora, do consultor de investimentos ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, da gestora, do consultor de investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

8.2.16 Risco do prazo

Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

8.2.17 Risco do investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos de liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8.2.18 Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculado os respectivos ativos alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre ativos alvo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos ativos alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

8.2.19 Risco de liquidação antecipada do Fundo

O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela assembleia geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos cotistas, podendo os cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

8.2.20 Risco das contingências ambientais

Dado que o Fundo investe em ativos alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um ativo alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

8.2.21 Risco relativo à atividade empresarial

É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a ativos alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8.2.22 Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

8.2.23 Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

8.2.24 Risco de execução das garantias atreladas aos ativos alvo

O investimento nos ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos ativos alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

8.2.25 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de área técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do pedido de reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

8.2.26 Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 ("taxa de administração") atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de março de 2015.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, por dia útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi apropriada a importância de R\$ 5.727 (exercício findo em 31 de dezembro de 2020- R\$ 3.454) a título de taxa de administração.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2021	2020
Lucro líquido do exercício	80.365	36.554
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	32.377	2.958
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(37.591)	(6.026)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	2.576	(357)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	240	119
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	77.967	33.248
Rendimentos retidos no exercício	(1.664)	-
Antecipação de distribuição de rendimentos	-	1.829
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(1.664)	1.829
Rendimentos apropriados	76.303	35.077
Rendimentos a distribuir	(8.449)	(4.701)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.701	1.212
Rendimentos líquidos pagos no exercício	72.555	31.588
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,87%	105,50%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.664)	1.829

11. Patrimônio Líquido**11.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas**

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

11.2 Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 6.257.873 cotas com valor de R\$ 106,62 cada, totalizando R\$ 667.242 (em 31 de dezembro de 2020 está composto de 4.400.000 cotas com valor de R\$ 105,30 cada, totalizando R\$ 463.328).

Em relação à primeira emissão a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 28 de abril de 2018, o início da distribuição pública foi de 500.000 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 100,00, perfazendo o montante total de R\$ 50.000 sendo todas as cotas escriturais, serem integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional. Foi encerrada a distribuição de cotas da 1ª (primeira) oferta pública do Fundo, correspondente a 500.000

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

cotas, subscritas e integralizadas no âmbito geral da oferta, representando um montante de R\$ 50.000. Do montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15%, ou seja, em até R\$ 7.500, correspondente a 75.000 cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"). Adicionalmente, ao montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 10.000, correspondente a 100.000 cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas ("cotas adicionais").

Em relação à segunda emissão a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 5 de setembro de 2016, o início da distribuição pública foi de até 309.024 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 97,08, perfazendo o montante total de até R\$ 30.000 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional. A oferta representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("segunda emissão"), conforme aprovada por assembleia geral extraordinária de titulares de cotas do Fundo ("cotistas") realizada em

26 de julho de 2016, cuja ata foi devidamente registrada em 28 de julho de 2016, sob o número 1.411.902, no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("assembleia geral da oferta"). Foi encerrada a distribuição de cotas da 2ª (segunda) oferta pública do Fundo, correspondente a 416.419 cotas, subscritas e integralizadas no âmbito geral da oferta, representando um montante de R\$ 41.642.

Do montante total da oferta poderia ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 4.500, correspondente a 46.353 cotas correspondentes às cotas do lote suplementar e adicionalmente em até R\$ 6.000, correspondentes a 61.804 cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas inicialmente ofertadas ("cotas adicionais"), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da oferta, sendo deste total de 61.804 cotas, o montante de 61.042 como sendo cotas correspondentes às cotas adicionais.

Em relação à terceira emissão a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 29 de março de 2017, o início da distribuição pública foi de até 293.600 cotas de classe única do Fundo com valor unitário de emissão de R\$ 104,00, perfazendo o montante total de até R\$ 30.534 sendo todas as cotas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional e que não haverá previsão de lote suplementar e lote adicional. Foi encerrada a distribuição de cotas da 2ª (segunda) oferta pública do Fundo, correspondente a no máximo 293.600 cotas, subscritas e integralizadas no âmbito geral da oferta, perfazendo o valor máximo de R\$ 30.534 e mínimo de R\$ 5.000 ("montante mínimo da oferta restrita"), foi encerrado o prazo para a subscrição das cotas durante o período de sobras ("período de sobras"), período no qual os cotistas do Fundo ("cotistas") que exerceram o seu direito de preferência durante o período do direito de preferência realizaram novas subscrições das cotas remanescentes. Durante o período de sobras, foram subscritas 65.128 cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 6.773, remanescendo, para distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, 25.346 cotas, perfazendo o montante de R\$ 2.636.

Em relação à quarta emissão conforme deliberado em fato relevante de 29 de maio de 2019, o início da distribuição pública foi de até 519.999 novas cotas com valor unitário de emissão de R\$ 105,00, perfazendo o montante total de até R\$ 54.600, valor este fixado, nos termos do parágrafo 4º do artigo 8º do regulamento, com base (i) nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e (ii) no valor de mercado das cotas já emitidas.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Será admitida a distribuição parcial da oferta restrita, observado o montante mínimo de R\$ 10.500 ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 100.000 novas cotas ("Distribuição Parcial"), nos termos do "Ato do Administrador do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" realizado nesta data.

Em relação à quinta emissão conforme deliberado em fato relevante de 11 de outubro de 2019, o início da distribuição pública foi de até 770.000 novas cotas com valor unitário de emissão de R\$ 110,00, perfazendo o montante total de até R\$ 84.700, valor este fixado, nos termos do parágrafo 4º do artigo 8º do regulamento, com base (i) nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e (ii) no valor de mercado das cotas já emitidas. Será admitida a distribuição parcial da oferta restrita, observado o montante mínimo de R\$ 11.000 ("montante mínimo da oferta"), correspondente a 100.000 novas cotas ("distribuição parcial"), nos termos do "Ato do Administrador do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" realizado nesta data.

Em relação à sexta emissão, foi encerrado o prazo para o exercício do direito de preferência ("direito de preferência") conferido aos cotistas no âmbito da 6ª (sexta) emissão do Fundo, a ser destinada exclusivamente aos cotistas, com o saldo não colocado no âmbito do período do direito de preferência, das sobras, ou do montante adicional, sendo objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do art. 9º, § 1º, inciso III, da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476" e "oferta restrita"), conforme fato relevante divulgado em 13 de fevereiro de 2020 e ato único do Administrador realizado nessa mesma data. Durante o prazo para o exercício do direito de preferência, iniciado em 20 de fevereiro de 2020 e encerrado em 06 de março de 2020 ("período do direito de preferência"), os cotistas puderam exercer o direito de preferência na subscrição das até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) novas cotas ("Novas Cotas"), a R\$ 110,00 (cento e dez reais) ("preço da emissão") por nova cota, que totalizam o montante de até R\$ 165.000 (cento e sessenta e cinco milhões de reais)) ("montante inicial da oferta").

No período do direito de preferência houve a colocação de 486.175 (quatrocentas e oitenta e seis mil, cento e setenta e cinco) novas cotas, remanescendo, portanto, 1.013.825 (um milhão, treze mil, oitocentas e vinte e cinco) novas cotas ("sobras"), no montante de 111.520.750 (cento e onze milhões, quinhentos e vinte mil, setecentas e cinquenta), para exercício do direito de subscrição de sobras ("direito de subscrição de sobras") pelos cotistas que tenham exercido seu direito de preferência e manifestado sua intenção na subscrição das sobras e do montante adicional.

Já considerando os valores reembolsados em decorrência da retratação das cotas condicionadas no período de direito de preferência e direito de subscrição de sobras e montante adicional, foram subscritas e integralizadas (a) 8.795 Novas cotas no exercício do direito de subscrição de Sobras e (b) 568 Novas cotas no exercício do direito de subscrição de montante adicional, totalizando 9.363 novas cotas, o que, em conjunto com as novas cotas subscritas e integralizadas em razão do exercício do direito de preferência pelos cotistas, corresponde à 479.799 novas votas objeto da 6ª emissão.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Desta forma, com a liquidação das sobras e do montante adicional, houve a colocação de 479.799 novas cotas objeto da 6ª Emissão, no montante total de R\$ 52.777, apenas perante cotistas do Fundo, encerrando-se o processo da 6ª emissão do Fundo sem a colocação de novas cotas remanescentes a Investidores Profissionais no âmbito da oferta restrita.

Em relação à sétima emissão, foi encerrado o prazo para o exercício do direito de preferência (“direito de preferência”) conferido aos cotistas no âmbito da 7ª (sétima) emissão do Fundo, com o saldo não colocado no âmbito do período do direito de preferência, das sobras, ou do montante adicional, (“7ª emissão”), sendo objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476” e “oferta restrita”), conforme fato relevante divulgado em 23 de junho de 2020 e ato único do Administrador realizado nessa mesma data. A sétima emissão e a oferta restrita foram realizadas ao amparo da Deliberação CVM nº 848, de 25 de março de 2020, que suspendeu, pelo prazo de 4 (quatro) meses, a eficácia do art. 9º da Instrução CVM nº 476.

Durante o prazo para o exercício do direito de preferência, iniciado em 30 de junho de 2020 e encerrado em 14 de julho de 2020 (“período do direito de preferência”), os cotistas puderam exercer o direito de preferência na subscrição das até 620.201 (seiscentas e vinte mil, duzentas e uma) novas cotas (“novas cotas”), a R\$ 0,1 (cem reais) (“preço da emissão”) por nova cota, que totalizam o montante de até R\$ 62.020 (sessenta e dois milhões, vinte mil e cem reais) (“montante inicial da sétima emissão”). No período do direito de preferência houve a colocação de 315.491 (trezentas e quinze mil, quatrocentas e noventa e uma) novas cotas, remanescendo, portanto, 304.710 (trezentas e quatro mil, setecentas e dez) novas cotas (“sobras”), no montante de R\$ 30.471 (trinta milhões, quatrocentos e setenta e um mil reais), para exercício do direito de subscrição de sobras (“direito de subscrição de sobras”) pelos cotistas que tenham exercido seu direito de preferência e manifestado sua intenção na subscrição das sobras e do montante adicional.

Foi encerrado, em 21 de julho de 2020 junto à B3 e em 22 de julho de 2020 junto ao Escriturador, o prazo para exercício, pelos cotistas, do direito de subscrição de sobras e montante adicional, no âmbito do período do direito de sobras e montante adicional da 7ª emissão de novas cotas do Fundo. Durante o período do direito de sobras e montante adicional foram subscritas e integralizadas (a) 200.642 (Duzentas mil, seiscentas e quarenta e duas) novas cotas decorrentes do exercício do direito de subscrição de sobras e (b) 104.068 (cento e quatro mil, sessenta e oito) novas cotas decorrentes do exercício do direito de subscrição de montante adicional, totalizando 304.710 (Trezentas e quatro mil, setecentas e dez) novas cotas, o que, em conjunto com as novas cotas subscritas e integralizadas em razão do exercício do direito de preferência pelos cotistas, corresponde à totalidade das novas cotas objeto da 7ª emissão. Desta forma, com a liquidação das sobras e do montante adicional, houve a colocação integral das 620.201 (seiscentas e vinte mil, duzentas e uma) novas cotas objeto da sétima emissão, no montante total de R\$ 62.020 (sessenta e dois milhões, vinte mil e cem reais), apenas perante cotistas do Fundo em decorrência do exercício de direito de preferência, de sobras e do montante adicional.

Em 18 de dezembro de 2020, foi encerrada a 8ª emissão de cotas do Fundo (“oitava emissão” e “novas cotas”, respectivamente) na qual foram subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) novas cotas, o que corresponde à totalidade das novas cotas objeto da oitava emissão, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 80.000. (oitenta milhões de reais), apenas perante cotistas do Fundo em decorrência do exercício de direito de preferência, de sobras e do montante adicional.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Em relação à nona emissão conforme divulgado por meio de anúncio encerramento de oferta (iniciada em 26 de maio de 2021 a 20 de julho de 2021), houve a emissão 1.857.873,0000 novas cotas, subscritas pelo valor unitário de R\$ 107,61, totalizando R\$ 199.925. A emissão está nos termos do artigo 8º, parágrafo 1º, do regulamento do Fundo ("regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no volume total de até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, para o fim exclusivo de aquisição de ativos imobiliários, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), do regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta Restrita").

11.3 Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não ocorreram amortizações de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 73 (R\$ 155 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020), registrado em conta redutora do patrimônio líquido

11.5 Resgate

Por se tratar de um fundo fechado, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no exercício) foi de 12,12% (7,91% em 31 de dezembro de 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no exercício) foi de 11,59% (7,18% em 31 de dezembro de 2020).

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	136	0,02%	162	0,05%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%	-	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	564	0,10%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	5.727	1,03%	3.454	1,00%
Taxa de fiscalização da CVM	39	0,01%	-	0,00%
Despesa de consultoria	30	0,01%	15	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	121	0,02%	130	0,04%
	6.619	1,19%	3.761	1,09%

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 553.487 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 346.524 em 31 de dezembro de 2020).

14. Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os títulos, valores mobiliários e derivativos estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo BRL Trust DTVM. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo BRL Trust DTVM.

17. Transações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada ao Administrador ou a Gestora da carteira.

Além dos serviços de administração cuja conforme nota 9 a despesa reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 5.727 (R\$ 3.454 no exercício findo em 31 de dezembro 2020) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou a Gestora do Fundo, no exercício o Fundo não realizou transações com partes relacionadas ao Administrador e/ou Gestora.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ**22.219.335/0001-38**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo.

Em 31 de dezembro de 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	35.851	-	35.851
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	567.372	-	567.372
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	72.940	-	-	72.940
Total do ativo	72.940	603.223	-	676.163

Em 31 de dezembro de 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.574	-	27.574
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	378.769	-	378.769
Operações compromissadas de natureza imobiliária	-	12.176	-	12.176
Operações compromissadas de natureza não imobiliária	29.997	-	-	29.997
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	19.970	-	-	19.970
Total do ativo	49.967	418.519	-	468.486

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

19. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, o Administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

20. Alterações estatutárias

Não houve alteração estatutária no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ

22.219.335/0001-38

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:

13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável