



**Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento Imobiliário**

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 22.219.335/0001-38

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 9, referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 4.a e 4.b, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 487.082 mil, que representam 91,96% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Ênfases--Continuação

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5.b, o Fundo mantém investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 16.772 mil, que representam 3,17% do seu patrimônio líquido. Devido as demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2024 dos fundos investidos Devant Recebíveis Imobiliários – FII e Hectare CE – FII não terem sido concluídas até o término de nossos exames e do Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII ter sido emitida com opinião com ressalvas, os valores desses investimentos quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 487.082 mil, correspondente a 91,96% do patrimônio líquido do Fundo. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Obtenção por amostragem dos ativos, de seus termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxas acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização da aplicação em investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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;
- Concluimos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

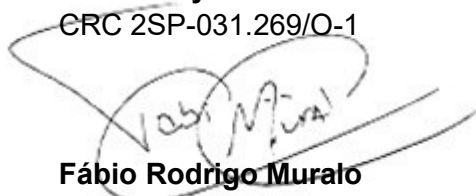
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, determinamos 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, 12 de março de 2025.

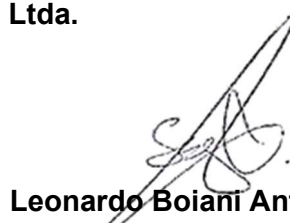
Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Caixas e equivalentes de caixa		23.907	4,51%	39.740	6,56%
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Depósitos a vista	4	-	0,00%	1	0,00%
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		23.907	4,51%	39.739	6,56%
Cotas de fundo de renda fixa	4	23.907	4,51%	39.739	6,56%
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		503.854	95,13%	573.163	94,65%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a	469.110	88,57%	546.800	90,30%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.b	16.772	3,17%	26.363	4,35%
Operações compromissadas - CRI	5.c	17.972	3,39%	-	0,00%
Outros créditos		10.109	1,91%	876	0,14%
Outros valores a receber		10.109	1,91%	876	0,14%
Total do ativo		537.870	101,55%	613.779	101,35%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Rendimentos a distribuir	9	4.903	0,93%	4.889	0,81%
Taxa de administração e gestão	16	309	0,06%	345	0,06%
Auditoria e custódia		23	0,00%	24	0,00%
Negociação e intermediação de valores		2.959	0,56%	2.959	0,49%
		8.194	1,55%	8.217	1,36%
Total do passivo		8.194	1,55%	8.217	1,36%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	10.1	653.418	123,36%	653.418	107,90%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(342)	-0,06%	(342)	-0,06%
Distribuição de rendimentos a cotistas	9	(369.668)	-69,79%	(311.545)	-51,45%
Reserva de lucros		246.268	46,49%	264.031	43,60%
Total do patrimônio líquido	10.2	529.676	100,00%	605.562	99,99%
Total do passivo e patrimônio líquido		537.870	101,55%	613.779	101,35%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.a	29.491	39.233
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	1.436
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.a	(40.743)	21.209
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.b	3.256	4.386
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(283)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.b	(9.591)	(32.247)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(17.587)	33.734
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	4.656	5.113
Receitas de operações compromissadas	5.c	773	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(1.062)	(1.154)
		4.367	3.959
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	-	(1)
Despesas de auditoria e custódia	12	(156)	(146)
Taxa de administração e gestão	8, 12 e 16	(4.290)	(4.787)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(40)	(40)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(57)	(58)
		(4.543)	(5.032)
Resultado líquido do exercício		(17.763)	32.661
Quantidade de cotas em circulação	10.2	6.257.873	6.257.873
Lucro por cota - R\$		(2,84)	5,22
Valor patrimonial da cota - R\$	10.2	84,64	96,77

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
<u>Em 31 de dezembro de 2022</u>		<u>653.418</u>	<u>(342)</u>	<u>(252.961)</u>	<u>231.370</u>	<u>631.485</u>
Resultado do exercício		-	-	-	32.661	32.661
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(58.584)	-	(58.584)
<u>Em 31 de dezembro de 2023</u>	10.2	<u>653.418</u>	<u>(342)</u>	<u>(311.545)</u>	<u>264.031</u>	<u>605.562</u>
Resultado do exercício		-	-	-	(17.763)	(17.763)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(58.123)	-	(58.123)
<u>Em 31 de dezembro de 2024</u>	10.2	<u>653.418</u>	<u>(342)</u>	<u>(369.668)</u>	<u>246.268</u>	<u>529.676</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	4.656	5.113
Pagamento de despesas reembolsáveis	-	(684)
Pagamento de despesas de consultoria	-	(1)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(157)	(156)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(4.326)	(4.966)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.062)	(1.154)
Outros créditos	-	(1.792)
Outros pagamentos operacionais	(97)	(98)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(986)	(3.738)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
(Aplicação) resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(72.615)	(42.843)
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de CRI	129.820	115.422
(Aquisição) resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	-	758
Pagamento de imposto de renda sobre ganho de capital	-	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	3.256	4.386
Recompra de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(52.510)	-
Venda de operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	35.311	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	43.262	77.723
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamentos rendimentos aos cotistas	(58.109)	(60.203)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(58.109)	(60.203)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.833)	13.782
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	39.740	25.958
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	23.907	39.740
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.833)	13.782

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 CVM 516/11 3 nº 175/22, e alterações posteriores, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e alterações posteriores, 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 2024, 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 29 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 59,53 (cinquenta e nove reais e cinquenta e três centavos) e em 29 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 74,67 (setenta e quatro reais e sessenta e sete centavos).

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, a resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pelo administrador do Fundo em 12 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais 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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (c) e 3 (d) 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".

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 e aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o saldo da conta "Disponibilidades" está representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S/A, operações compromissadas e aplicações financeiras.

Descrição	Administradora	31/12/2024		31/12/2023	
		Saldo	%PL	Saldo	%PL
Depósitos a vista	-	-	-	1	0,03%
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	23.907	4,51%	39.739	4,08%
		23.907	4,51%	39.740	4,11%

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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo investido teve suas demonstrações financeiras auditadas e relatório dos auditores independentes emitidos em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 4.656 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 5.113), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

5.1. De natureza imobiliária

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

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024:

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão/série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	43
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	125
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	334
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4ª/7ª	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	835
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	899
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1ª/32ª	05/12/2035	IPCA+6,00%	6.746
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.432
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.432
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1ª/1ª	15/09/2028	IGP-M+7,15%	271
Habitasec Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(a),(d),(e)	1ª/62ª	12/06/2033	IPCA+10,00%	7.481
True Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1ª/22ª	07/12/2027	IPCA+9,67%	2.737
True Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(c),(h)	1ª/83ª	16/07/2031	IGP-M+11,00%	6.283
Virgo Cia de Securitização	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00%	41
Virgo Cia de Securitização	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1ª/32ª	20/09/2025	IPCA+10,00%	41
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11,00%	3.379
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50%	798
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,500%	532
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	224
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	A-	(e),(q)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	2.018
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	24
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	3.387
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(j),(m)	4ª/45ª	30/08/2027	IPCA+12,00%	6.499
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	44
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	4.366

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	1.790
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	1.659
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	762
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.772
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.597
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00 %	8.055
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/48ª	18/09/2029	100,00% DI+3,00%	1.805
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	3.276
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67%	7.236
Planeta Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/130ª	20/11/2029	100,00% DI+3,50%	11.228
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,90%	33.427
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a),(b),(i),(g),(y)	1ª/395ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.380
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a),(b),(i),(g),(y)	1ª/398ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.050
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,60%	2.079
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	134
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	1.489
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7,00%	8.110
Forte Securitizadora S.A.	Shopping	-	-	(a),(e)	1ª/438ª	20/06/2025	IPCA+8,00%	8.630
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7,00%	16.550
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	86
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	7.386
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	3.006
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	AA	(c)	4ª/203ª	15/04/2036	IPCA+5,00%	17.198
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AAA	N/A	1ª/371ª	17/04/2028	IPCA+4,844%	33.307
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(e),(j),(m)	4ª/301ª	22/09/2031	IPCA+7,00%	15.359
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(e),(j),(m)	4ª/302ª	20/08/2026	IPCA+5,50%	2.135
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b),(g),(l),(aa)	1ª/575ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	8.789
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b),(g),(l),(aa)	1ª/576ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	810
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	N/A	1ª/371ª	22/07/2027	IPCA+8,00%	8.748
Virgo Cia de Securitização	Corporativo	-	-	N/A	4ª/331ª	16/08/2027	IPCA+7,359%	6.620
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b),(c),(g),(h),(l),(u)	1ª/606ª	20/07/2029	IPCA+9,50%	18.845
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(e),(g),(i)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	1.281
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	-	-	(c),(e),(g),(i)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	834
Forte Securitizadora S.A.	Multipropriedade	-	-	(b),(g),(h),(j),(l),(u),(aa)	1ª/649ª	20/04/2029	IPCA+10,00%	14.059
Rb Sec Cia de Securitização	Corporativo	Fitch	AAA	N/A	1ª/397ª	15/12/2036	IPCA+6,1017%	24.367
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AA	N/A	85ª/2ª	15/12/2027	IPCA+7,840%	21.371
Opea Sec	Logístico	-	-	(e),(g)	65ª/3ª	06/09/2032	IPCA+7,950%	13.857
Cia Provincia de Securitização	Pulverizado	-	-	(c)	39ª/1ª	15/10/2030	IPCA+7,860%	11.722

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Travessia Securitizadora S.A.	Logístico	-	-	(c), (g)	41 ^a /1 ^a	07/12/2035	IPCA+7,50%	10.995
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4 ^a /116 ^a	24/09/2025	IPCA+9,00%	2.704
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4 ^a /118 ^a	20/09/2025	IPCA+9,00%	752
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(g),(m),(h)	4 ^a /120 ^a	24/09/2025	IPCA+9,00%	610
True Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1 ^a /362 ^a	23/06/2032	IPCA + 5,50% a.a	12.846
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4 ^a /390 ^a	18/11/2031	IPCA + 7,50%	1.038
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4 ^a /390 ^a	18/11/2031	IPCA + 7,50%	1.808
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4 ^a /390 ^a	18/11/2031	IPCA + 7,50%	822
Virgosec	Corporativo	-	-	(e)	4 ^a /390 ^a	18/11/2031	IPCA + 7,50%	822
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c)	232 ^a /1 ^a	07/11/2033	IPCA+6,68%	11.006
Vortex DtvM	Pulverizado	-	-	(l),(c),(b), (y)	1 ^a /7 ^a	22/07/2037	IPCA+10,00%	8.875
Opea Sec	Corporativo	-	-	(c)	295 ^a /4 ^a	17/07/2034	IPCA+7,02%	9.787
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(i)	262 ^a /1 ^a	15/10/2027	IPCA + 12,50%	3.920
True Securitizadora S.A.	Residencial	-	-	(c),(j)	262 ^a /2 ^a	15/10/2027	IPCA + 12,50%	4.003
Opea Sec	Residencial	-	-	(c),(h)	4 ^a /548 ^a	24/11/2031	CDI + 3,50%	8.520
Virgosec	Corporativo	-	-	(e),(c)	230 ^a /1 ^a	15/12/2037	IPCA + 8,12%	14.822
Total								469.110

Em 31 de dezembro de 2023:

Emissor	Lastro	Agência de rating	Rating	Garantias	Emissão /série	Data de vencimento	Remuneração	Saldo contábil
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4 ^a /7 ^a	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	124
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4 ^a /7 ^a	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	373
Planeta Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c)	4 ^a /7 ^a	10/05/2025	IGP-DI+7,95%	996
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1 ^a /32 ^a	05/12/2035	IPCA+6,00%	993
Habitasec Securitizadora S/A	Shopping	-	-	(a),(c),(e)	1 ^a /32 ^a	05/12/2035	IPCA+6,00%	7.444
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	Fitch	AA+	(d),(g),(n)	1 ^a /77 ^a	13/03/2026	IPCA+5,8473%	104
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1 ^a /1 ^a	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.826
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1 ^a /1 ^a	15/09/2028	IGP-M+7,15%	2.826
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(h)	1 ^a /1 ^a	15/09/2028	IGP-M+7,15%	314
Habitasec Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(a),(d),(e)	1 ^a /62 ^a	12/06/2033	IPCA+10,00%	8.553
True Securitizadora S/A	Shopping	S&P	AA-	(c),(e),(g),(h)	1 ^a /22 ^a	07/12/2027	IPCA+9,67%	3.553
Rb Sec Cia de Securitizacao	Shopping	Fitch	AA	(a),(b),(c),(g)	1 ^a /130 ^a	02/10/2024	IPCA+6,5727%	106
True Securitizadora S/A	Loteamento	-	-	(c),(h)	1 ^a /83 ^a	16/07/2031	IGP-M+11,00%	6.351
Virgo Cia de Securitizacao	Loteamento	Austin	brA-(sf)	(c),(b),(g),(h),(l)	1 ^a /31 ^a	15/12/2026	IGP-M+12,00%	1.136
Virgo Cia de Securitizacao	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1 ^a /32 ^a	20/09/2025	IPCA+10,00%	256
Virgo Cia de Securitizacao	Loteamento	LF	AA-	(g),(h),(l)	1 ^a /32 ^a	20/09/2025	IPCA+10,00%	256

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	SR	AA-	(h)	1ª/52ª	18/08/2031	IPCA+11,00%	6.970
Rb Sec Cia de Securitizacão	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,8217%	2.586
Rb Sec Cia de Securitizacão	Corporativo	Fitch	AA+	(e),(g)	1ª/153ª	27/11/2024	IPCA+5,8217%	4.498
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,50%	1.042
True Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(c)	1ª/149ª	29/11/2032	IPCA+8,500%	695
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	Fitch	A-	(e),(g)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	272
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	Fitch	A-	(e),(g)	1ª/31ª	15/02/2029	100,00% DI+1,70%	2.446
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	33
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(q)	1ª/148ª	26/07/2034	IPCA+6,00%	4.630
Virgosec	Residencial	-	-	(c),(j),(m)	4ª/45ª	30/08/2027	IPCA+12,00%	8.925
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	55
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	5.539
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	2.271
Bari Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(c),(g)	1ª/70ª	15/03/2035	IPCA+4,50%	2.105
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	864
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	3.140
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	2.942
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/47ª	18/09/2029	100,00% DI+2,00%	9.125
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(g),(h),(l),(m)	4ª/48ª	18/09/2029	100,00% DI+3,00%	2.055
Rb Sec Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(h),(l)	1ª/219ª	24/10/2029	100,00% DI+3,00%	5.861
Habitasec Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(p)	1ª/162ª	25/10/2029	IPCA+7,67%	8.557
Planeta Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/130ª	20/11/2029	100,00% DI+3,50%	12.808
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c),(g),(m)	1ª/282ª	30/11/2034	IPCA+4,90%	38.600
Habitasec Securitizadora S/A	Residencial	-	-	(b),(c)	1ª/177ª	25/04/2023	IPCA+10,00%	452
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a),(b),(i),(g),(y)	1ª/395ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.829
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	Austin	A-	(a),(b),(i),(g),(y)	1ª/398ª	20/05/2030	IPCA+7,50%	1.296
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	1ª/23ª	15/06/2040	IPCA+6,60%	2.703
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	188
Vert Cia Securitizadora	Residencial	-	-	(c)	2ª/23ª	15/06/2040	IPCA+8,90%	2.084
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c)	1ª/275ª	17/03/2031	IPCA+7,00%	9.870
Forte Securitizadora S.A.	Shopping	-	-	(a),(e)	1ª/438ª	20/06/2025	IPCA+8,00%	26.088
Virgo Cia de Securitizacão	Residencial	-	-	(b),(c)	4ª/116ª	20/09/2025	IPCA+9,00%	2.579
Virgo Cia de Securitizacão	Residencial	-	-	(c),(g),(r),(z)	4ª/118ª	20/09/2025	IPCA+9,00%	717
Virgo Cia de Securitizacão	Residencial	-	-	(c),(g),(r),(z)	4ª/120ª	24/09/2025	IPCA+9,00%	582
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c),(h)	4ª/152ª	15/12/2032	IPCA+7,00%	18.031
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	274
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	23.536
Forte Securitizadora S.A.	Corporativo	-	-	(a),(e),(h)	1ª/491ª	20/12/2025	IPCA+8,56%	9.579
Rb Sec Cia de Securitizacão	Corporativo	-	-	(c)	1ª/305ª	12/12/2024	IPCA+5,96%	12.269
Virgo Cia de Securitizacão	Corporativo	Fitch	AA	(c)	4ª/203ª	15/04/2036	IPCA+5,00%	19.574

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AAA	N/A	1ª/371ª	17/04/2028	IPCA+4,844%	32.374
Ourinvest	Pulverizado	-	-	(j), (o)	1ª/35ª	15/06/2037	IPCA+9,00%	15.142
Rb Sec Cia de Securitizacao	Residencial	-	-	(c), (g), (i), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00%	724
Rb Sec Cia de Securitizacao	Residencial	-	-	(c), (g), (i), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00%	507
Rb Sec Cia de Securitizacao	Residencial	-	-	(c), (g), (i), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00%	652
Rb Sec Cia de Securitizacao	Residencial	-	-	(c), (g), (i), (v)	1ª/338ª	20/06/2024	IPCA+7,00%	290
Virgo Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/301ª	22/09/2031	IPCA+7,00%	17.690
Virgo Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (j), (m)	4ª/302ª	20/08/2026	IPCA+5,50%	3.182
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/575ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	8.153
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (g), (l), (aa)	1ª/576ª	20/12/2029	IPCA+9,50%	751
True Securitizadora S/A	Corporativo	-	-	(c), (b), (h)	1ª/362ª	23/06/2032	IPCA+5,50%	14.788
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	N/A	1ª/371ª	22/07/2027	IPCA+8,00%	16.187
Virgo Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	N/A	4ª/331ª	16/08/2027	IPCA+7,359%	8.167
Forte Securitizadora S.A.	Pulverizado	-	-	(b), (c), (g), (h), (l), (u)	1ª/606ª	20/07/2029	IPCA+9,50%	18.684
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	1.696
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	-	-	(c), (e), (g), (j)	1ª/378ª	26/08/2026	IPCA+7,00%	1.105
Forte Securitizadora S.A.	Multipropriedade	-	-	(b), (g), (h), (j), (l), (u), (aa)	1ª/649ª	20/04/2029	IPCA+10,00%	18.182
Rb Sec Cia de Securitizacao	Corporativo	Fitch	AAA	N/A	1ª/397ª	15/12/2036	IPCA+6,1017%	26.572
True Securitizadora S/A	Corporativo	S&P	AA	N/A	85ª/2ª	15/12/2027	IPCA+7,840%	21.249
Opea Sec	Logístico	-	-	(e), (g)	65ª/3ª	06/09/2032	IPCA+7,950%	14.667
Cia Provincia de Securitizacao	Pulverizado	-	-	(c)	39ª/1ª	15/10/2030	IPCA+7,860%	20.135
Travessia Securitizadora S.A.	Logístico	-	-	(c), (g)	41ª/1ª	07/12/2035	IPCA+7,50%	12.022
Total								546.800

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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
- (i) - Seguro Performance
- (j) - Aval
- (l) - Alienação Fiduciária de cotas/ações
- (m) - Fundo de Despesas
- (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 2024 e de 2023, estão compostas da seguinte forma:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	546.800	554.542
Aquisição (resgates) de certificados de recebíveis imobiliários	72.615	42.843
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	29.491	39.233
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	-	1.436
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(139.053)	(112.463)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	(40.743)	21.209
Saldo final	469.110	546.800

b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A aplicação em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário no montante de R\$ 16.772 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 26.363), 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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

31 de dezembro de 2024						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII (a)	Recebíveis imobiliários	254.000	1,81%	7.427	1,40%
HCTR11	Hectare CE – FII (b)	Recebíveis imobiliários	199.411	0,90%	3.613	0,68%
VSLH11	Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII (c)	Recebíveis imobiliários	1.825.496	6,11%	5.732	1,08%
			2.278.907		16.772	3,16%

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 estão representadas por:

31 de dezembro de 2023						
Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
DEVA11	Devant Recebíveis Imobiliários – FII (a)	Recebíveis imobiliários	254.000	1,81%	10.973	1,81%
HCTR11	Hectare CE – FII (b)	Recebíveis imobiliários	199.411	0,90%	7.869	1,30%
VSLH11	Versalhes Recebíveis Imobiliários – FII (c)	Recebíveis imobiliários	1.825.496	6,11%	7.521	1,24%
			2.278.907		26.363	4,35%

- (a) As demonstrações financeiras do Devant Recebíveis Imobiliários – FII (DEVA11) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Foram auditadas por auditores independentes que emitiram relatório datado de 15 de julho de 2024 com ressalva opinião devido as incertezas relevantes quanto a realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) que compõe a sua carteira. Adicionalmente até o encerramento dessas demonstrações financeiras a auditoria do DEVA11 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não estava concluída.
- (b) As demonstrações financeiras do Hectare CE – FII (HCTR11) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por auditores independentes que emitiram relatório datado de 07 de agosto de 2024 com ressalvas de opinião devido à incerteza relevantes quanto a realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e limitações de escopo quanto a investimento em cotas de fundos de investimento fundos que compõe a sua carteira. Adicionalmente até o encerramento dessas demonstrações financeiras a auditoria do HCTR11 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não estava concluída.
- (c) As demonstrações financeiras do Versalhes Recebíveis Imobiliários - FII (VSLH11) referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de setembro de 2024 com ressalvas, devido à ausência de demonstrações financeiras auditadas de parte de seus fundos investidos.

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

Movimentação do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	26.363	59.651
Aquisição (resgate) de cotas de fundos imobiliários	-	(758)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(283)
Ajuste ao valor justo	(9.591)	(32.247)
Saldo final	16.772	26.363

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi registrado nas demonstrações do resultado a título de rendimentos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 3.256 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 4.386).

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Compromissada certificado de recebíveis imobiliários

O Fundo adquiriu em 2024 compromissada de certificados de recebíveis imobiliários classificados conforme abaixo:

Ativo	Emissor	Vencimentos	Retorno	Quantidade	Saldo contábil
CRI_23F2910405	True Securitizadora S.A.	20/07/2026	02/04/2025	1.499	1.529
CRI_23F2910405	True Securitizadora S.A.	20/07/2026	02/04/2025	16.111	16.443
				17.610	17.972

Descrição	31/12/2024
Saldo inicial	-
Recompra de operação compromissada	52.510
Venda de operação compromissada	(35.311)
Resultado com compromissada	773
Saldo final	17.972

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi registrado nas demonstrações do resultado a título de receita de operações compromissadas o montante de R\$ 773 (não houve resultado desta natureza no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

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:

7.1. Riscos referentes à primeira emissão

7.1.1. Risco de não colocação do montante mínimo

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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.

7.1.4. 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 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.

7.1.5. 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.

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

7.2.1. Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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;
- 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.

7.2.2. 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.

7.2.3. 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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2.4. 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.

7.2.5. 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.

7.2.6. 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.

7.2.7. 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

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

7.2.8. 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.

7.2.9. 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 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.

7.2.10. 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.

7.2.11. 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.

7.2.12. 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

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

7.2.14.Risco de Diluição

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

7.2.15.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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2.16.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.

7.2.17.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.

7.2.18.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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2.19.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.

7.2.20.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.

7.2.21.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.

7.2.22.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.

7.2.23.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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7.2.24.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.

7.2.25.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”).

No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil (“Lucro Caixa Excedente”), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

7.2.26.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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. 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% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de março de 2015.

O valor da taxa de administração será dividido entre o administrador e o gestor da seguinte forma: (a) o percentual de 0,2% (dois centésimos por cento) da Base de cálculo da taxa de administração sendo no mínimo, R\$ 15 por mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de março de 2015 e ao Gestor, o percentual de 0,8% da Base de cálculo da taxa de administração.

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 2024, foi apropriada a importância de R\$ 4.290 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 4.787) a título de taxa de administração.

9. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	(17.763)	32.661
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	25.707	15.932
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	40.743	(21.209)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	9.591	32.247
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(37)	(189)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	58.241	59.442
Rendimentos retidos no exercício	(118)	(858)

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(-) Parcela dos rendimentos retidos	(118)	(858)
Rendimentos apropriados	58.123	58.584
Rendimentos a distribuir	4.903	(4.889)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	(4.889)	6.508
Rendimentos líquidos pagos no exercício	58.137	60.203
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,79%	98,56%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(118)	(858)

Patrimônio Líquido

9.1. 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.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detém o valor de R\$ 653.418 referente cotas integralizadas (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 653.418)

9.2. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 6.257.873 cotas com valor de R\$ 84,64 (oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) cada, totalizando R\$ 529.676 (em 31 de dezembro de 2023 está composto de 6.257.873 cotas com valor de 96,77 (noventa e seis reais e setenta e sete centavos) cada, totalizando R\$ 605.562).

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 (cento e sete Reais e sessenta e um centavos), totalizando R\$ 199.925. A emissão está nos termos do artigo 8º, parágrafo 1º, do regulamento do Fundo, 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").

9.3. Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não ocorreram amortizações de cotas.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.4. Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 incorreram gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 342 (em 31 de dezembro de 2023 R\$ 342).

9.5. Resgate

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

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no exercício) foi negativo de (2,93%) (em 31 de dezembro de 2023 – positivo em 5.32%).

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 0,80% (em 31 de dezembro de 2023 – 9,55%)

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Saldo contábil	Percentual	Saldo contábil	Percentual
Taxa de administração e gestão	(4.290)	(0,77%)	(4.787)	(0,78%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(1.062)	(0,19%)	(1.154)	(0,19%)
Despesas de auditoria e custódia	(156)	(0,03%)	(146)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,01%)
Despesa de consultoria	-	(0,00%)	(1)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(57)	(0,01%)	(58)	(0,01%)
	(5.605)	(1,00%)	(6.186)	(1,01%)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 560.051 em 31 de dezembro de 2024 (em 31 de dezembro de 2023– R\$613.582).

12. 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

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

13. Demandas judiciais

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

14. 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.

15. 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 conforme descrito na nota explicativa nº 8, a despesa reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 4.290 (em 2023 - R\$ 4.787) e no balanço patrimonial do saldo de R\$ 309 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 345), 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.

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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. 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.

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

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	23.907	-	23.907
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	487.082	-	487.082
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	16.772	-	-	16.772
Total do ativo	16.772	510.989	-	509.789

Em 31 de dezembro de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	39.739	-	39.739
Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs	-	546.800	-	546.800
Cotas de fundos de investimento imobiliários – FIIs	26.363	-	-	26.363
Total do ativo	26.363	586.539	-	612.902

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o Fundo não possui passivos mensurados pelo 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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Outras informações

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência dos auditores, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, os auditores não devem auditar os seus próprios trabalhos, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Deliberações em assembleia

Por meio da Assembleia e da Consulta formal finalizada em 30 de abril de 2024, os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

19. Divulgação de informações

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

20. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável