banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Outubro de 2026



Mailing BCRI:
gestaoasset@banestes.com.br

LIVE COM O GESTOR DO BCRI

Convidamos todos os cotistas do BCRI para participarem de uma live com a gestão do fundo para a apresentação do Relatório Gerencial do mês de outubro. O evento acontecerá na segunda-feira, dia 23/11 às 18h. Na oportunidade os cotistas poderão esclarecer todas as suas dúvidas sobre o fundo.

Para acessar o evento basta clicar no link abaixo e preencher as informações solicitadas. A sala será aberta 15 minutos antes do início da reunião.

https://banestesdtvm.webex.com/banestesdtvm/j.php?MTID=m98b9977fa5332a5ee1604cc4463db1bb

Participe, compartilhe e esclareça suas dúvidas diretamente com a gestão!

LIVES ANTERIORES

Caso tenha perdido as lives anteriores, é possível assistir as gravações através do canal do Banestes S.A. no YouTube. Abaixo seguem os links das lives realizadas nos últimos 12 meses.

Novembro/2025: https://youtu.be/Yu54Nv9h6hI?si=Gd_KA-8SOqilojfy
Dezembro/2025: https://youtu.be/WGns74tAg48?si=Oxha1bvW40sfybQ9
Janeiro/2026: https://youtu.be/WDyBAzuIv18?si=eMEJMK-aLMWuXQ8l
Fevereiro/2026: https://youtu.be/HuDAPdMaAaY?si=PNkZS0O0u6B7uKUp
Março/2026: https://youtu.be/p2tJXKe0FRw?si=BvSzylPwk1rhAL4w
Abril/2026: https://youtu.be/HvBVo2QOWC4?si=W69WOFTD5fBZDz88
Maio/2026: https://youtu.be/mJqsd0aXNpY?si=MHo6ceP-48aWvYwy
Junho/2025: https://youtu.be/swaf-ft25d8?si=fffpdFWCGfnUL55i
Julho/2026: https://youtu.be/66zWpOlprRc?si=O4P-dAwRl6pUnz8k
Agosto/2026: https://youtu.be/ukdBg00OuKE
Setembro/2026: https://youtu.be/L73wHEBd1ao?si=f8I9ZJ0c_T5bihSs
Outubro/2026: https://youtu.be/1W198uDBFJY?si=Fv6lAw1knkoTb51a

banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

PERFIL DO FUNDO

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures. O *Benchmark* do Fundo é IGP-M + 6% a.a.

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade	Limitada
CNPJ	22.219.335/0001-38
Administrador	APEX GROUP DTVM S.A.
Gestor	Banestes DTVM S.A.
Escriturador	APEX GROUP DTVM S.A.
Custodiante	APEX GROUP DTVM S.A.
Publico Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R$ 100,00
Patrimônio Líquido	R$ 525.107.892,48
Total Cotas Emitidas	6.257.873
Número de Cotistas	38.924 (Pessoas Físicas: 38.872 / Pessoas Jurídicas: 52)
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	Semestre 02/2026	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	4.392.436,15	4.407.702,00	4.847.912,28	4.258.453,24	4.198.257,20	3.964.288,12	17.268.910,84	449.446.534,13
Resultado de FII	173.684,26	191.939,22	200.948,18	164.219,55	161.888,21	144.426,23	671.482,17	42.902.442,11
Resultado LCI	-	-	-	-	-	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	402.017,40	404.527,66	452.245,61	386.878,32	399.332,01	298.302,98	1.536.758,92	20.923.798,18
Resultado Debêntures	-	-	-	-	-	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	195.587,62	206.107,89	225.797,08	205.507,87	191.274,74	215.507,82	838.087,51	8.482.995,86
Total de Receitas	5.163.725,44	5.210.276,77	5.726.903,15	5.015.058,98	4.950.752,16	4.622.525,15	**20.315.239,44**	**526.236.059,20**
Despesas	(365.466,21)	(345.260,98)	(387.037,54)	(316.084,37)	(298.565,68)	(358.043,17)	(1.359.730,76)	(43.710.187,73)
Resultado Líquido	**4.798.259,22**	**4.865.015,79**	**5.339.865,61**	**4.698.974,61**	**4.652.186,48**	**4.264.481,98**	**18.955.508,68**	**482.525.871,47**
Distribuição Efetiva	**(4.881.140,94)**	**(4.943.719,67)**	**(5.006.298,40)**	**(4.693.404,75)**	**(4.630.826,02)**	**(4.380.511,10)**	**(18.711.040,27)**	**(479.654.919,66)**
Distribuição por cota	**0,78**	**0,79**	**0,80**	**0,75**	**0,74**	**0,70**	**2,99**	**125,81**
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	**(82.881,72)**	**(78.703,88)**	**333.567,21**	**5.569,86**	**21.360,46**	**(116.029,12)**	**244.468,41**	-
Reserva Acumulada por cota	(0,01)	(0,01)	0,05	-	-	(0,01)	0,03	-

banestes
asset management

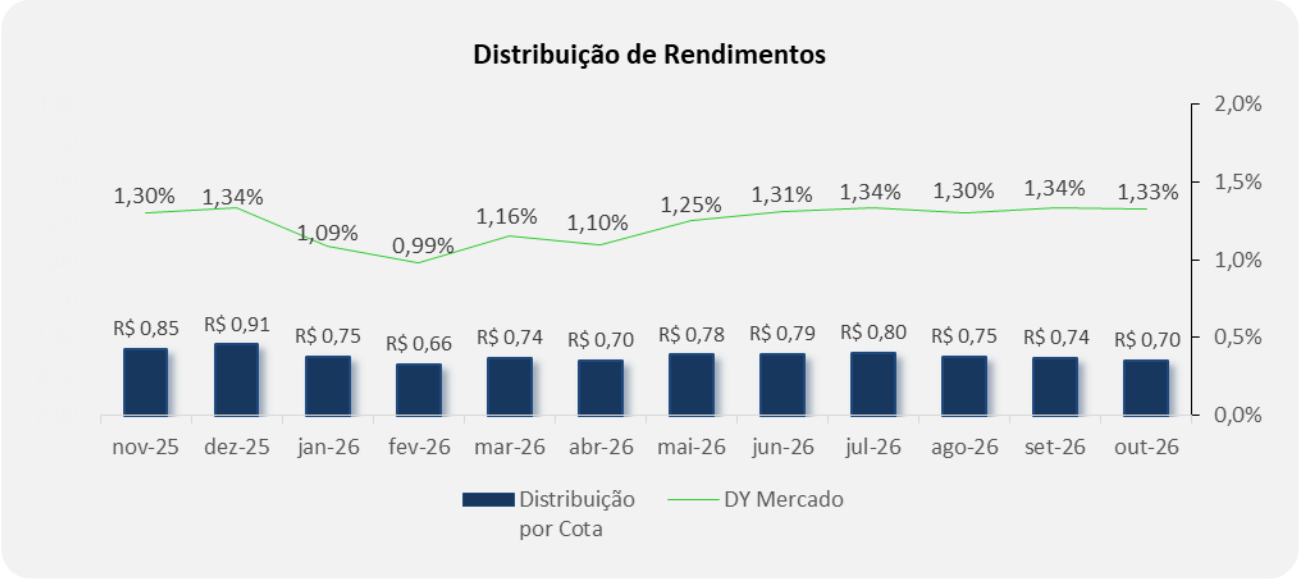
RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de outubro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI11) distribuiu o valor de R$ 0,70/cota, perfazendo um dividend yield* de 1,33%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 1,47%, apresentando variação de 5,24% em 12 meses.

Período	Patrimônio Líquido (R$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Rentabilidade Efetiva Mensal (%)	DY Mercado	% CDI (líquido)	Excedente do IGP-M líquido IR
novembro-25	528.494.048,60	84,45	5.319.192,05	0,85	65,18	1,10%	1,30%	145,74%	1,15%
dezembro-25	529.481.780,77	84,61	5.694.664,43	0,91	68,09	1,27%	1,34%	128,89%	1,42%
janeiro-26	532.350.894,57	85,07	4.693.404,75	0,75	69,00	1,43%	1,09%	109,85%	0,74%
fevereiro-26	533.395.565,40	85,24	4.130.196,18	0,66	67,00	0,97%	0,99%	116,24%	1,61%
março-26	533.542.183,17	85,26	4.630.826,02	0,74	63,99	0,90%	1,16%	112,17%	0,71%
abril-26	532.201.700,10	85,05	4.380.511,10	0,70	63,61	0,58%	1,10%	118,67%	-1,22%
maio-26	529.078.409,30	84,55	4.881.140,94	0,78	62,29	0,32%	1,25%	137,24%	0,54%
junho-26	530.809.727,54	84,82	4.943.719,67	0,79	60,10	1,26%	1,31%	138,03%	1,74%
julho-26	534.064.507,08	85,34	5.006.298,40	0,80	59,89	1,56%	1,34%	129,32%	2,32%
agosto-26	528.403.360,80	84,44	4.693.404,75	0,75	57,50	-0,18%	1,30%	140,27%	1,49%
setembro-26	530.964.091,79	84,85	4.630.826,02	0,74	55,35	1,36%	1,34%	145,29%	0,04%
outubro-26	525.107.892,48	83,91	4.380.511,10	0,70	52,60	-0,28%	1,33%	146,05%	0,08%
Ultimos 12 Meses	-	-	**R$ 57.384.695,41**	**R$ 9,17**	-	-	**17,43%**	**129,99%**	**11,10%**



*_Dividend Yield_ é calculado a partir da cota de mercado.

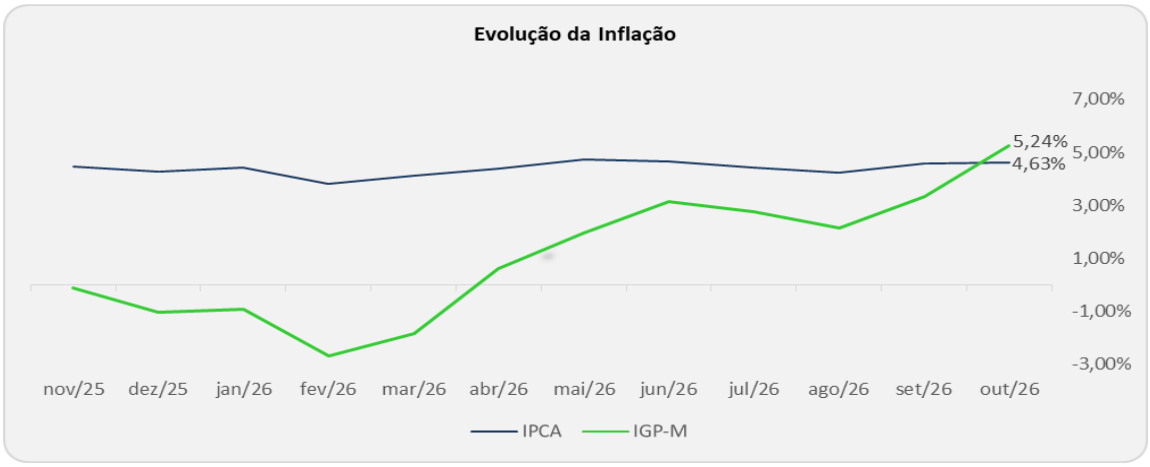
ENTENDA A DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

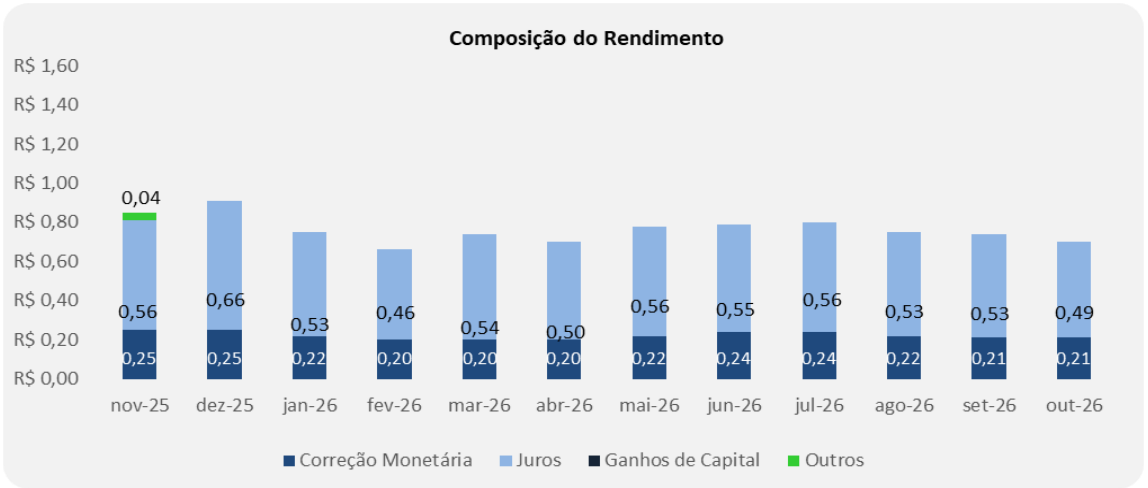
Para a distribuição de rendimentos é apurada a Receita mensal de cada um dos ativos da carteira do fundo. No caso dos fundos de investimento, seja fundo imobiliário, seja fundo Caixa, a distribuição é feita com base no regime de caixa. Ou seja, é apurado o volume financeiro recebido em Caixa durante o mês corrente.

Já com relação aos CRI da carteira, utilizamos o regime de competência para todos aqueles que não estão em período de carência de pagamento de juros e correção monetária. A escolha por esse método se deve ao fato de que não existe um padrão único de fluxo de pagamentos para CRI, sendo que cada ativo possui uma periodicidade diferente para o pagamento das suas parcelas, que é definida pelo emissor do ativo. Para a apuração do rendimento mensal calculamos os juros e a correção monetária diários de cada ativo, conforme a quantidade de dias úteis do mês. Quanto maior o número de dias úteis o mês corrente tiver, maior tende a ser o rendimento distribuído. Contudo, devemos levar em consideração que seu valor também está diretamente relacionado ao fator de correção monetária dos CRI.

Os juros são acruados diariamente pela taxa equivalente de cada ativo. Já a correção monetária é calculada diariamente com base na taxa equivalente do acumulado dos últimos 12 meses de inflação (IPCA, IGP-M ou IGP-DI). Acreditamos que, calculando a correção monetária através desse método, oscilações abruptas nos índices de inflação entre um mês e outro são suavizadas, especialmente em meses que apresentam deflação.

Nos gráficos abaixo é possível observar a evolução dos índices de inflação nos últimos 12 meses e a participação da correção monetária nos rendimentos distribuídos.





banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Vcto	Valor	% da Carteira	Status
CRI Rede D'or VII	21K0001807	OPEA	1ª/397ª	Corporativo	6,10%	IPCA	7,00	100,00	AAA	15/12/2036	27.399.084,93	5,14%	✓
CRI Sendas	19L0882479	OPEA	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	3,92	35,94	-	30/11/2034	25.687.569,93	4,82%	✓
CRI Direcional	21D0737500	OPEA	1ª/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	1,08	26,87	AAA	17/04/2028	25.472.109,06	4,78%	✓
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IPCA	3,58	60,00	-	26/07/2034	19.175.992,26	3,60%	✓
CRI Villa XP	21D0456641	Riza	4ª/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	3,25	72,09	AAA	15/04/2036	18.909.587,88	3,55%	✓
CRI PESA	21F0568504	Riza	4º/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,83	68,89	-	22/09/2031	18.753.655,49	3,52%	✗
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	9,08	55,68	-	18/10/2040	14.850.202,40	2,79%	✗
CRI Almeida Júnior	25L0159688	OPEA	539ª/2ª	Shopping	8,58%	IPCA	4,42	64,91	AA-	19/12/2035	14.777.582,21	2,77%	✓
CRI Vetor II	20K0866670	Riza	4ª/152ª	Corporativo	10,00%	IPCA	2,08	62,50	-	15/12/2032	14.697.335,76	2,76%	✓
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1ª/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	3,17	39,58	-	22/12/2031	14.600.575,48	2,74%	!
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	9,06%	IPCA	1,83	22,05	-	20/12/2027	14.534.008,79	2,73%	✗
CRI Felicitá	24C2248334	OPEA	300ª/1ª	Residencial	10,65%	IPCA	0,58	46,50	-	25/06/2027	14.401.709,31	2,70%	✓
CRI Portfólio Residencial	25D0262185	Canal Securitizadora	139ª/1ª	Residencial	8,00%	IPCA	3,75	42,00	-	21/05/2030	14.138.796,88	2,65%	✓
CRI Atacadão	24K2582816	Riza	230ª/1ª	Corporativo	8,12%	IPCA	3,33	50,00	AAA	15/12/2037	14.058.550,28	2,64%	✓
CRI Trisul	22J0000802	OPEA	85ª/2ª	Corporativo	7,84%	IPCA	0,58	100,00	AA-	15/12/2027	13.803.333,54	2,59%	✓
CRI Espaço Y	23L2343460	OPEA	232ª/1ª	Corporativo	6,68%	IPCA	4,00	71,00	-	07/11/2033	12.635.305,29	2,37%	✓
CRI Zavit	23F1447606	OPEA	65ª/3ª	Logístico	7,95%	IPCA	2,83	100,00	-	06/09/2032	12.194.868,01	2,29%	✓
CRI CASSOL	21F1035597	OPEA	1ª/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	2,75	37,62	-	23/06/2032	11.386.262,07	2,14%	✓
CRI Serra Zavi11	23K3191210	TRAVESSIA	41ª/1ª	Logístico	7,50%	IPCA	8,83	57,00	-	07/12/2035	10.179.750,13	1,91%	✓
CRI PHV	19K1003755	OPEA	4ª/130ª	Corporativo	3,75%	CDI	2,75	50,99	-	24/05/2033	10.032.260,81	1,88%	!
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1ª/575ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	2,00	49,75	-	22/07/2030	9.923.764,71	1,86%	✗
CRI Brookfield	24L2411832	OPEA	379ª/1ª	Residencial	1,00%	CDI	1,92	22,43	-	20/12/2028	9.865.936,95	1,85%	✓
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Riza	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	1,00	43,29	-	18/09/2029	8.946.652,64	1,68%	✓
CRI JHSF	24G1674104	OPEA	295ª/4ª	Corporativo	7,02%	IPCA	2,42	70,00	-	17/07/2034	8.915.692,97	1,67%	✓
CRI BR Distribuidora	17B0174140	BariSec	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	4,92	92,12	-	18/08/2031	8.672.845,66	1,63%	✗
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	6,00%	IPCA	4,50	41,67	-	05/12/2035	7.850.505,48	1,47%	✓
CRI Kroton (Anhanguera)	13L0034539	BariSec	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	0,00	60,50	-	15/09/2028	7.818.470,12	1,47%	✗
CRI PHV II	24K1883726	OPEA	4ª/548ª	Corporativo	3,75%	CDI	2,75	50,99	-	24/05/2033	7.612.962,69	1,43%	!
CRI Lote 5 III	24B1573243	Leverage	4ª/1ª	Pulverizado	10,00%	IPCA	3,67	77,58	-	22/07/2037	7.002.043,92	1,31%	✓
CRI Correios	20F0834225	OPEA	1ª/275º	Corporativo	7,00%	IPCA	4,00	64,63	-	17/03/2031	6.748.617,10	1,27%	✓
CRI Impegno	25J2605770	Leverage	48ª/1ª	Residencial	13,50%	IPCA	1,42	70,00	-	22/03/2028	6.568.652,51	1,23%	✓

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

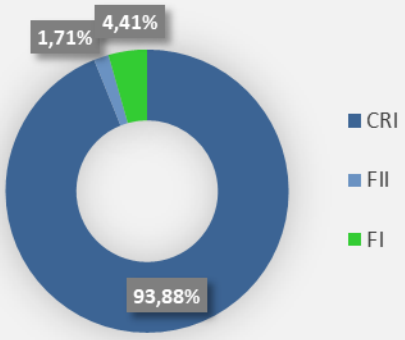
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	LTV (%)	Rating Emissão	Vcto	Valor	% da Carteira	Status
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	10,00%	IPCA	2,25	23,00	-	12/06/2033	6.413.444,75	1,20%	✓
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	1,50	40,70	-	25/10/2029	5.793.319,22	1,09%	✓
CRI Almeida Júnior CDI	25L0158987	OPEA	539ª/1ª	Shopping	1,20%	CDI	3,22	64,91	AA-	17/12/2031	4.970.185,89	0,93%	✓
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Riza	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	0,00	100,00	-	-	4.820.270,19	0,90%	✗
CRI Montanini	16L0152594	OPEA	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IPCA	2,50	71,75	-	16/07/2031	4.629.437,71	0,87%	✓
CRI Serra II	26G4977717	TRAVESSIA	41ª/2ª	Logístico	8,20%	IPCA	8,83	57,00	-	07/12/2035	4.555.109,52	0,86%	✓
CRI Skanix	20I0871906	Riza	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	100,00	-	-	4.373.779,23	0,82%	✗
CRI Artenge	19G0801197	Riza	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	0,00	100,00	-	-	4.249.047,84	0,80%	✗
CRI RZK	21K0637078	Riza	4ª/390ª	Corporativo	7,50%	IPCA	1,58	38,70	-	18/11/2031	4.198.641,22	0,79%	✗
CRI Pinheiro de Sá 1ª Série	24G2828590	OPEA	262ª/1ª	Residencial	12,50%	IPCA	0,83	74,39	-	15/10/2027	2.553.054,60	0,48%	✓
CRI Pinheiro de Sá 2ª Série	24G2828592	OPEA	262ª/2ª	Residencial	12,50%	IPCA	0,83	74,39	-	15/10/2027	2.546.240,40	0,48%	✓
CRI Pinheiro de Sá 3ª Série	24G2828593	OPEA	262ª/3ª	Residencial	12,50%	IPCA	0,83	74,39	-	15/10/2027	2.388.779,60	0,45%	✓
CRI Balaroti	19J0133907	OPEA	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,42	50,14	-	24/10/2029	1.952.755,25	0,37%	✓
CRI Alphaville	21G0856704	OPEA	1ª/371ª	Corporativo	10,50%	IPCA	1,58	76,92	-	22/01/2029	1.921.353,16	0,36%	✓
CRI Pinheiro de Sá 4ª Série	24G2828594	OPEA	262ª/4ª	Residencial	12,50%	IPCA	0,83	74,39	-	15/10/2027	1.787.668,10	0,34%	✓
CRI Creditas Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	4,00	63,00	-	15/06/2040	1.545.164,53	0,29%	✓
CRI Creditas Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	4,00	58,00	-	15/06/2040	1.409.360,64	0,26%	✓
CRI Skanix 2ª Tranche	20I0873273	Riza	4ª/118ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	100,00	-	-	1.249.651,20	0,23%	✗
CRI Shopping Limeira	15L0542353	OPEA	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	0,58	55,86	AA-	07/07/2027	1.224.203,86	0,23%	✓
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Riza	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	1,00	64,93	-	18/09/2029	1.055.793,36	0,20%	✓
CRI Skanix 3ª Tranche	20I0873600	Riza	4ª/120ª	Residencial	9,00%	IPCA	0,00	100,00	-	-	1.041.569,75	0,20%	✗
CRI Creditas	18F0879525	OPEA	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	5,83	58,00	-	29/11/2032	744.943,63	0,14%	✓
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1ª/576ª	Pulverizado	7,00%	IPCA	2,00	24,75	-	22/07/2030	438.455,43	0,08%	✗
CRI PESA II	21F0569265	Riza	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	2,00	99,00	-	20/08/2026	354.522,26	0,07%	✗
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,36	N/A	0,00	0,00	-	-	3.883.660,00	0,73%	-
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	0,00	-	-	2.811.263,84	0,53%	-
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,58	N/A	0,00	0,00	-	-	2.388.943,78	0,45%	-
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	23.497.803,85	4,41%	-
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Banco BV	-	N/A	-	%CDI	0,00	0,00	-	-	22.317.572,40	4,19%	-
											532.730.680,47	100,00%	

*LTV com base nos valores históricos mais recentes disponíveis.

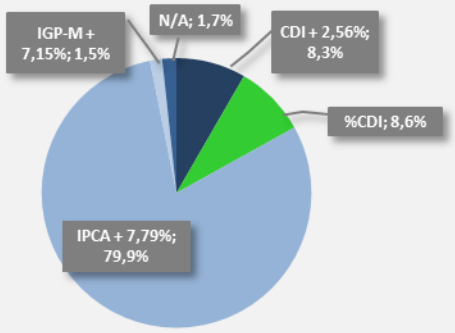
Legenda ✓ Adimplente ! Waiver ✗ Inadimplente

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

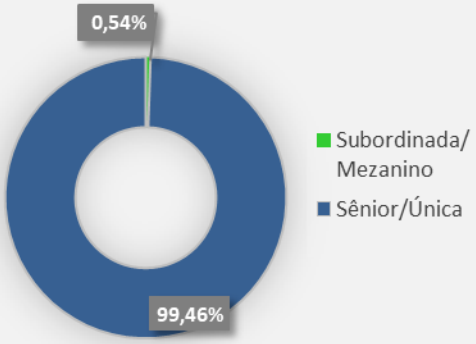
Composição da Carteira



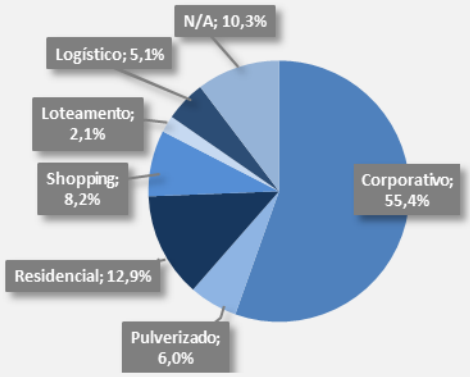
Composição da Carteira por Índice + Spread Médio



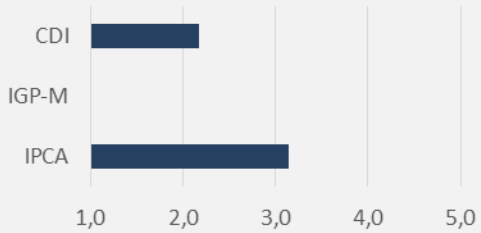
Composição por Série



Setores dos Ativos

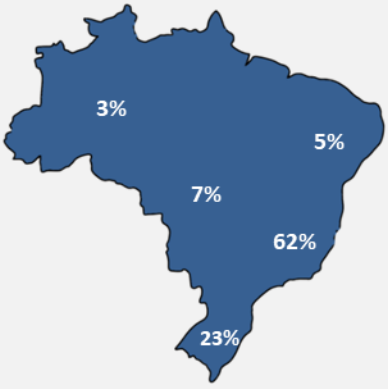


Duration dos Ativos em Anos



Duration da Carteira	LTV Médio da Carteira (%)
3,18 anos	57,82

Distribuição Geográfica dos CRI



banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMENTÁRIO DE OUTUBRO

O BCRI encerrou o mês de outubro com R$ 45,82 milhões no Caixa (8,60% da carteira). Desse valor, R$ 22,3 milhões estão alocados em Operações Compromissadas lastreadas em CRI. Distribuímos um rendimento de R$ 0,70 por cota, com *dividend yield* de 1,33%, totalizando R$ 4,38 milhões. Do valor distribuído, 30% correspondem à correção monetária e 70% aos juros.

Neste mês, tivemos a liquidação antecipada do CRI RNI (19B0177968). O CRI possuía vencimento previsto para 15/02/2029 e foi integralmente quitado por decisão da Devedora. Com isso, R$ 1,3 milhão retornaram ao caixa do fundo para novas alocações.

Conforme adiantamos no relatório anterior, em outubro, aproveitamos uma oportunidade no mercado secundário e adquirimos R$ 9,9 milhões do CRI Brookfield (24L2411832). O CRI foi emitido com a finalidade de financiar a aquisição de 12 andares do empreendimento residencial de alto padrão, acima do Hotel JW Mariott, no condomínio Parque da Cidade em São Paulo - SP. Possui remuneração de CDI + 1,0% a.a., vencimento em 20/12/2028, com pagamento mensal de juros e amortização *bullet*. Tem como garantias a Alienação Fiduciária das unidades residenciais e a Cessão dos Recebíveis dos alugueis do empreendimento de conceito *"multifamily"*. A Devedora do CRI é uma empresa controlada pelo Grupo Brookfield Brasil.

Também via mercado secundário, adquirimos mais R$ 5,96 milhões do CRI HBR Multiativos (19G0228153), com remuneração de IPCA + 8,45% a.a., contra uma taxa de emissão de IPCA + 6% a.a. Já tínhamos R$ 13,4 milhões desse CRI na carteira e aproveitamos a oportunidade para aumentar nossa exposição. Possui vencimento em 07/2034 e é lastreado em contrato de aluguel atípico de data center entre a HBR (Devedora) e a TIM Celular S.A. Conta com as garantias de Alienação Fiduciária do imóvel e Fiança da holding controladora da proprietária do imóvel.

Em outubro, os índices de inflação mantiveram o movimento de alta. O IGP-M subiu 1,47% no mês, acumulando um resultado de 5,24% em 12 meses. Já o IPCA encerrou o mês com alta de 0,14%, acumulando variação de 4,63% em 12 meses.

Convidamos nossos cotistas, e os investidores em geral, a se cadastrarem no nosso *mailing list* para que recebam todas as informações do fundo, divulgadas pelo gestor. Para realizar o cadastro, basta enviar um e-mail para gestaoasset@banestes.com.br solicitando a sua inclusão. Lembramos também que conteúdos como o Relatório Gerencial e o fechamento mensal da carteira do fundo, em Excel, podem ser encontrados no nosso site, no link:
https://www.banestes.com.br/investimentos/bcri11.html

CRI COM WAIVER / INADIMPLENTES / RENEGOCIAÇÃO / RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO

CRI Com Waiver

Ativo	Evento	% da Carteira	Atualização
CRI Eco Resort	Waiver	2,74%	CRI com waiver para amortização até 04/2027.
CRI PHV	Waiver	3,31%	CRI com waiver para pagamento de juros e amortização de 08/2026 até 02/2027 (inclusive), para dar fôlego ao Caixa da Devedora.
Total		**6,05%**	

CRI Inadimplentes / Renegociação / Recuperação de Crédito

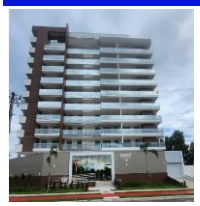
Ativo	Evento	% da Carteira	Atualização
Artenge	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	0,80%	CRI teve seu Vencimento Antecipado decretado devido a inadimplência apresentada pelos Devedores da operação, que descumpriram os termos acordados. Em razão disso, foi aprovada a contratação de assessor legal para conduzir o processo de recuperação do crédito e de execução de garantias, que já conseguiu a execução de penhora de 55 unidades residenciais que pertenciam à Devedora. Os imóveis foram colocados à leilão, porém, não houve interessados na primeira tentativa. Um novo leilão será realizado em breve.
BR Distribuidora	Inadimplente	1,63%	O imóvel objeto do CRI, cujo contrato de locação serve de lastro da operação, foi arrematado em leilão pela própria Locatária (Vibra Energia S.A.). Conforme anunciado pela Locatária após o leilão, o aluguel deixou de ser pago a partir de maio de 2024. Por decisão do Tribunal Arbitral, proferida em 08/2024, a Vibra deveria continuar pagando o aluguel à securitizadora, que reteria os valores, até que se tivesse uma sentença final para o caso. No entanto, em ação de nulidade movida pela VIbra na 2ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, foi deferida a suspensão dos efeitos da decisão da corte arbitral.
CRI Casa & Vídeo	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	0,90%	A Casa & Vídeo (Devedora) inadimpliu a parcela referente a janeiro/2026, o que acarretaria no Vencimento Antecipado Automático do CRI. No entanto, foi proferida pela justiça do Rio de Janeiro uma Tutela Cautelar, a pedido da Devedora, pelo prazo de 60 dias, a partir de 14/01/2026, posteriormente prorrogada até o dia 15/04/2026. Após o fim da Cautelar, a holding controladora do Grupo Casa & Vídeo entrou com pedido de Recuperação Judicial. O CRI teve seu Vencimento Antecipado decretado pelos investidores, que aprovaram a contratação de assessor legal para atuar no âmbito da Recuperação Judicial.
CRI Circuito das Compras	Inadimplente	2,79%	CRI inadimpliu com a parcela a partir de setembro/2026. Entramos em contato com a securitizadora e aguardamos a convocação de assembleia para deliberar sobre o assunto.
CRI GVI	Inadimplente	1,96%	Em assembleia realizada em janeiro/2025, foi deliberada a renegociação do ativo com a concessão de waiver para pagamento de amortização até junho/2025, não afetando o pagamento de juros mensais. No entanto, o CRI passou a apresentar inadimplência da parcela referente à amortização a partir de julho de 2025, efetuando o pagamento apenas dos juros. Estamos aguardando a convocação de nova assembleia pela securitizadora para tratar do assunto.
CRI Kroton (Anhanguera)	Inadimplente, em processo de execução das garantias	1,47%	CRI Inadimplente devido ao rompimento do Contrato de Aluguel que serve de Lastro para a operação. A Locatária solicitou a contestação dos termos do contrato junto à Corte Arbitral. Em 17/07/2026, os titulares do CRI decretaram seu Vencimento Antecipado para seguir com a execução das garantias.
CRI Pesa	Inadimplente	3,59%	CRI apresentou inadimplência a partir de novembro de 2024. Em assembleia, do dia 14/01/2025, foi aprovado o prazo de 12 meses para que o imóvel dado em garantia fosse vendido, para quitar o saldo devedor do CRI. Este prazo foi postergado algumas vezes em outras assembleias. No dia 08/10/2026, em nova assembleia, foi aprovada a dação em pagamento do galpão alienado à Série 301 pela Devedora do CRI, para a liquidação desta série, e a venda deste galpão pelo valor mínimo de R$ 123 milhões. Também foi aprovado a concessão de prazo de 120 dias para que a futura compradora do galpão emita um novo CRI para financiar a aquisição e reforma do imóvel. Com relação à Série 302, a assembleia aprovou a inclusão de outros 03 imóveis que serão alienados fiduciariamente em garantia desta série, que não contava com garantias. Posteriormente, uma nova assembleia deve ser convocada para deliberar sobre a reestruturação da Série 302, com novo prazo de vencimento.
CRI RZK	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	0,79%	Controladora da empresa Devedora entrou com pedido de Recuperação Judicial. Investidores do CRI aprovaram a contratação de assessor legal para atuar no âmbito da Recuperação Judicial, defendendo os interesses do Patrimônio Separado da operação.
CRI Skanix	Em Processo Judicial para a Recuperação do Crédito	1,25%	CRI renegociado com o Devedor e com Processo de Judicialização em curso.
CRI WAM	Inadimplente	2,73%	Em assembleia do dia 16/06/2025 foi aprovada a concessão de waiver para pagamento de juros e amoritização até dezembro de 2025, com a postergação de vencimento do CRI em 02 anos, passando a vencer em dezembro de 2027. Em janeiro de 2026, a Devedora voltou a inadimplir com o pagamento da parcela e aguardamos convocação de assembleia para tratar novamento do assunto.
Total		**17,91%**	

banestes
asset management

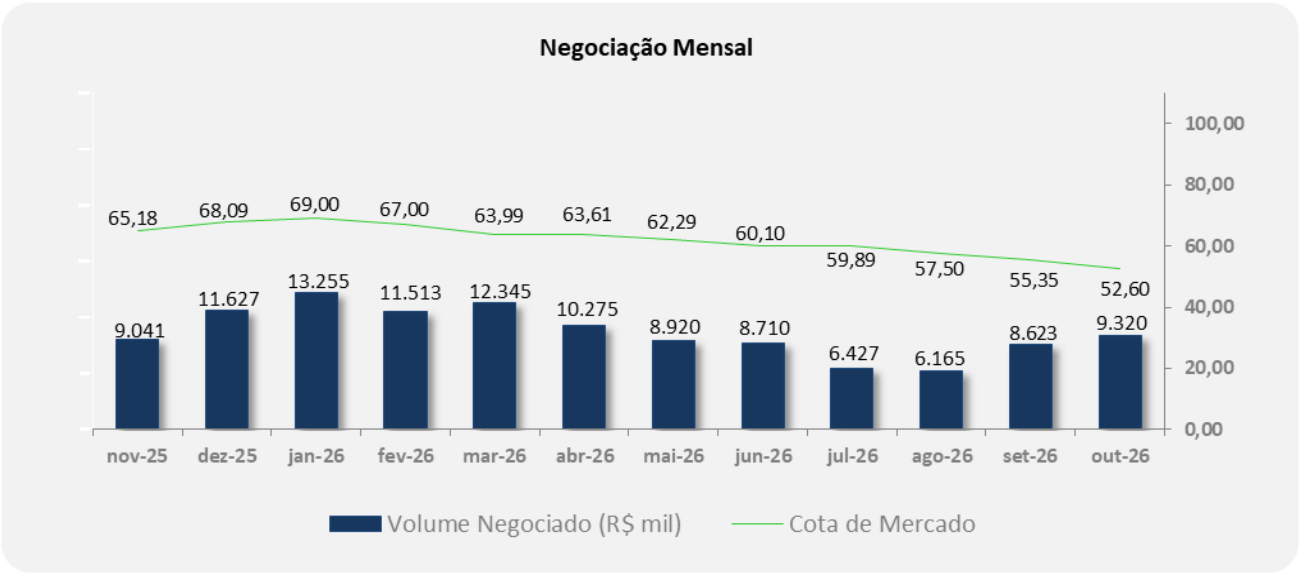
RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

MONITORAMENTO DE OBRAS

	CRI	Tipo de Empreendimento	Cidade / Localização	Previsão de Término	% de Execução	% de Vendas	% da Carteira com Atraso Maior que 30 Dias	Status
	Pinheiro de Sá	Residencial	Serra-ES	jan/26	100%	82%	7,21%	Obra concluída em jan/2026 e habite-se obtido em fev/2026
	Felicitá	Residencial	São Paulo - SP	dez/26	83%	48%	0,70%	Habite-se liberado, restando conclusão de acabamento.
	Impegno	Residencial	Itajaí - SC	out/26	99%	100%	0,00%	Obra concluída, finalizando decoração e mobiliário para entrega do empreendimento.

MERCADO SECUNDÁRIO



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

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

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Almeida Júnior - 25L0159688

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	19/12/2035	Cessão de Direitos Creditórios	CRI emitido para financiar o processo de expansão e alongamento da dívida do Grupo Almeida Júnior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina. Conta com garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 02 dos 06 shoppings do grupo (tanto aluguéis das lojas quanto receita dos estacionamentos), Alienação Fiduciária do Norte Shopping (em Blumenau-SC) e Fiança da Almeida Júnior Shopping Centers S.A. (holding controladora). Além disso, a emissão possui nota de rating 'AA-' pela Fitch Ratings.
RISCO	Shopping	Alienação Fiduciária de Imóvel	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,58% a.a.	Fiança	
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Almeida Júnior CDI - 25L0158987

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	17/12/2031	Cessão de Direitos Creditórios	CRI emitido para financiar o processo de expansão e alongamento da dívida do Grupo Almeida Júnior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina. Conta com garantias de Cessão Fiduciária dos recebíveis de 02 dos 06 shoppings do grupo (tanto aluguéis das lojas quanto receita dos estacionamentos), Alienação Fiduciária do Norte Shopping (em Blumenau-SC) e Fiança da Almeida Júnior Shopping Centers S.A. (holding controladora). Além disso, a emissão possui nota de rating 'AA-' pela Fitch Ratings.
RISCO	Shopping	Alienação Fiduciária de Imóvel	
REMUNERAÇÃO	CDI + 1,10% a.a.	Fiança	
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Alphaville - 21G0856704

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	22/01/2029	Cessão de Direitos Creditórios	CRI lastreado em Debêntures emitidas contra a Alphaville Urbanismo S.A. (Devedora), com garantia de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários de empreendimentos de loteamento da Alphaville.
RISCO	Corporativo	Fundo de Reserva	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,50% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Artenge - 19G0801197

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	-	Alienação Fiduciária de imóveis	CRI com lastro em Recebíveis Imobiliários da venda das unidades residenciais do Edifício Santorini, em Londrina - PR. Os recursos do CRI foram destinados para a execução da obra do empreendimento.
RISCO	Residencial	Aval	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 12,00% a.a.	Fundo de Despesas	
JUROS	-		
AMORTIZAÇÃO	-		

CRI Atacadão - 24K2582816

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/12/2037	Cessão Fiduciária de Recebíveis	CRI de risco corporativo, lastreado em 15 contratos sale and leaseback, cujo Devedor é o Atacadão S.A., um dos maiores varejistas do país. A operação conta com nota de rating 'AAA' pela S&P. Os imóveis estão distribuídos em 7 estados diferentes, em todas as regiões do país.
RISCO	Corporativo	Alienação Fiduciária de imóveis	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,12		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Balaroti - 19J0133907

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	24/10/2029	Alienação Fiduciária de imóveis	CRI lastreado em Créditos Imobiliários oriundos de contratos de aluguel dos ativos imobiliários e Debênture imobiliária emitida pela Balaroti, rede de lojas de material de construção com atuação nos estados do Paraná e Santa Catarina, há mais de 40 anos.
RISCO	Corporativo	Fiança	
REMUNERAÇÃO	CDI + 3,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI BR Distribuidora - 17B0174140

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	18/08/2031	Fiança	CRI lastreado em recebíveis de Contrato de Aluguel no qual a Vibra Energia (antiga BR Distribuidora) figura como Devedora. Trata-se do prédio comercial onde fica a sede da Vibra, de uso exclusivo, constituído por uma torre única com 10 pavimentos e 4 subsolos.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,00% a.a.		
JUROS	Carência até 09/2023		
AMORTIZAÇÃO	Carência até 09/2023		

CRI Brookfield - 24L2411832

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	20/12/2028	Alienação Fiduciária de imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis	O CRI foi emitido com a finalidade de financiar a aquisição de 12 andares residenciais, situados no Subcondomínio Residencial A, do Condomínio Parque da Cidade, acima do hotel JW Mariott em São Paulo – SP, totalizando 30 das 84 unidades residenciais do empreendimento. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária das 30 unidades imobiliárias e Cessão dos Recebíveis dos alugueis dos imóveis.
RISCO	Residencial		
REMUNERAÇÃO	CDI + 1,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Bullet		

CRI Casa & Vídeo - 21H0001405

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	-	Cessão Fiduciária de Recebíveis	CRI lastreado em Debêntures emitidas contra a Casa & Vídeo Brasil S.A. (Devedora). O recurso será destinado para financiar as despesas da Cia. com a expansão de novas lojas e reforma de lojas antigas.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,36% a.a.		
JUROS	-		
AMORTIZAÇÃO	-		

CRI CASSOL - 21F1035597

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	23/06/2032	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança	CRI lastreado em Debêntures, cuja Devedora é a Cassol Real Estate Desenvolvimento Imobiliário S.A., empresa de desenvolvimento imobiliário do Grupo Cassol, com foco em empreendimentos comerciais, logísticos e de loteamento na Região Sul do Brasil.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Circuito das Compras - 20G0684774

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	18/10/2040	Alienação Fiduciária de ações Cessão Fiduciária de Conta Vinculada	CRI lastreado em Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da Espécie com garantia real e sem garantia fidejussória, para colocação privada, emitidas pela Circuito de Compras São Paulo SPE S.A. (devedora). Além de suas garantias, na época da emissão, também foram constituídos: Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Fundo de Despesas Operacionais, Fundo de Concessão, Fundo de Juros.
RISCO	Shopping		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Bullet		

CRI Codepe - 19J0713613

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	25/10/2029	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança Fundo de Despesas Fundo de Reserva	A CODEPE – Centro de Operações Logística Porto Engenho LTDA emitirá 5 CCI's representativas dos respectivos Contratos de Locação que lastreiam a emissão dos CRI's. Os recursos arrecadados foram utilizados para o pagamento da cessão dos créditos.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,67% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Correios - 20F0834225

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	17/03/2031	Alienação Fiduciária de imóvel	CRI lastreado em crédito imobiliários oriundos de contrato de aluguel atípico entre a OBE Engenharia Ltda (cedente) e a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (devedor).
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Creditas - 18F0879525

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	29/11/2032	Alienação Fiduciária de imóveis Fundo de Despesas Fundo de Liquidez	CRI lastreado em direitos creditórios imobiliários (apartamentos ou casas), registrados em cédulas de crédito imobiliários, emitidas pela SIG Capital Soluções Financeiras Ltda.
RISCO	Residencial		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,50% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Creditas Mezanino IV - 20F0755573

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/06/2040	Alienação Fiduciária e imóveis	O CRI tem como cedente dos recebíveis a Creditas Soluções Financeiras Ltda, que possui uma carteira pulverizada no segmento pessoa física, dividida entre empregados CLT, Funcionários Públicos, empresários e aposentados. A empresa realiza operações de crédito onde o tomador deixa um imóvel em garantia e, em geral, os créditos não ultrapassam 50% do valor do imóvel.
RISCO	Residencial		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,90% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Creditas Sênior IV - 20F0755566

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/06/2040	Alienação Fiduciária e imóveis	O CRI tem como cedente dos recebíveis a Creditas Soluções Financeiras Ltda, que possui uma carteira pulverizada no segmento pessoa física, dividida entre empregados CLT, Funcionários Públicos, empresários e aposentados. A empresa realiza operações de crédito onde o tomador deixa um imóvel em garantia e, em geral, os créditos não ultrapassam 50% do valor do imóvel.
RISCO	Residencial		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,60% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Direcional - 21D0737500

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	17/04/2028	Clean Rating 'AAA' S&P	CRI cuja Devedora é a construtora Direcional Engenharia S.A., com o objetivo de financiar o desenvolvimento e execução de projetos da construtora, tendo como lastro os recebíveis de Debêntures emitidas contra a Cia. A operação conta com nota de rating AAA emitido pela Standard & Poor's. Atuando no mercado da construção civil há 40 anos, a Direcional é uma das maiores construtoras do país, com capital aberto na Bolsa de Valores, presente em 9 estados.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,84% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Eco Resort - 21H0042096

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	22/12/2031	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança	CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A., controlada do Grupo WAM Incorporação S.A., empresa do setor hoteleiro focada no segmento de multipropriedades. O Praias do Lago Eco Resort está localizado em Caldas Novas e tem um restaurante, recepção 24 horas, bar, jardim, piscina ao ar livre aberta durante todo o ano e parquinho infantil. Empreendimento Residencial Flat, composto por 9 torres com 6 pavimentos.
RISCO	Pulverizado		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Espaço Y - 23L2343460



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	07/11/2033
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,68% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóvel

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em contrato de locação atípico, na modalidade built to suit, de edfício comercial, localizado em área nobre de Brasília-DF, tendo como Locatário o BB Tecnologia S.A.

CRI Felicitá - 24C2248334



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	25/06/2027
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,65% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóvel
Aval

DESCRIÇÃO
CRI emitido com a finalidade financiar a obra do empreendimento residencial Felicità Pompeia, tendo como lastro o fluxo correspondente à cessão dos recebíveis das unidades vendidas. Trata-se edifício residencial, localizado no bairro Pompéia em São Paulo, onde serão construídas 90 unidades residenciais de tamanho entre 24 e 38m². Além disso, fazem parte do empreendimento mais duas lojas comerciais situadas no térreo do edifício. O empreendimento possui um VGV estimado em R$ 45 milhões.

CRI GVI Sênior I - 21F0950048

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	22/07/2030
RISCO	Pulverizado
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fid. De Ações
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

DESCRIÇÃO
CRI de Risco Pulverizado, lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da Gramado Parks Investimentos E Intermediações S.A., empresa do setor hoteleiro focada o segmento de multipropriedades.

CRI GVI Sênior II - 21F0950049

GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS · RESORTS

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	22/07/2030
RISCO	Pulverizado
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fid. De Ações
Fundo de Reserva
Fundo de Obras

DESCRIÇÃO
CRI de Risco Pulverizado, lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários constituídos em favor da Gramado Parks Investimentos E Intermediações S.A., empresa do setor hoteleiro focada o segmento de multipropriedades.

CRI HBR Multiativos - 19G0228153

HBR REALTY

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	26/07/2034
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóveis
Alienação Fid. Cotas SPE
Aval
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO
CRI lastreado no contrato de locação firmado entre uma SPE da HBR Realty e a TIM Celular S.A. ("TIM") como locatária de imóvel localizado em Santo André (SP), para abrigar Data Center da TIM. CRI havia sido emitido lastreado em outros dois contratos de locação, com a Decathlon e com a Pirelli. Os outros dois imóveis foram vendidos e os recursos das vendas foram utilizados para amortizações extraordinárias do CRI, restando apenas o imóvel TIM.

CRI Impegno - 25J2605770



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	22/03/2028
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 13,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS
Alienação Fiduciária de imóveis
Cessão de Recebíveis
Aval
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO
CRI lastreado em Recebíveis das vendas das unidades do empreendimento residencial Província di Salermo, empreendimento da construtora Impegno Construções (Avalista) e está localizado no município de Itajaí-SC. Trata-se de uma torre residencial de alto padrão, com apartamentos de 3 quartos, sendo até 3 suítes e área de lazer completa.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Jardins dos Buritis - 15K0592011

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	12/06/2033	Alienação Fiduciária	CRI's performados lastreados em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) representativa de Debêntures emitidas pela SPE Cotia S/A (SPE Cotia/ Devedora) em favor da SDA Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (SDA/ Cedente).
RISCO	Loteamento	de cotas da SPE Devedora	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.	Fundo de Reserva	
JUROS	Mensal	Covenants de Razão	
AMORTIZAÇÃO	Mensal	de Garantia de 130%	

CRI JHSF - 24G1674104

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	17/07/2034	Alienação Fiduciária	CRI de Risco Corporativo Concentrado, lastreado em Debêntures cuja Devedora é JHSF Participações S.A., holding do Grupo JHSF, empresa especializada no desenvolvimento e administração de empreendimentos imobiliários de luxo em diversos segmentos, como hotelaria, shoppings e residenciais. O CRI conta com garantia de Alienação Fiduciária dos empreendimentos Fasano Cidade Jardim, Boa Vista Village e Casas Boa Vista.
RISCO	Corporativo	de imóveis	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,02% a.a.	Cessão de Recebíveis	
JUROS	Semestral		
AMORTIZAÇÃO	Anual		

CRI Kroton (Anhanguera) - 13L0034539

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/09/2028	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em CCI de um contrato de locação atípico para fins não residenciais entre a Devedora ou locatária (ANHANGUERA EDUCIACIONAL LTDA) e a locadora (AEBAURU ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA).
RISCO	Corporativo	de imóveis	
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,15% a.a.	Fiança	
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Lote 5 III - 24B1573243

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	22/07/2037	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em uma carteira de Recebíveis oriundos da venda de lotes de empreendimentos da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. Os recursos da emissão do CRI serão destinados para financiar a execução de empreendimentos de loteamento da Lote 5, em cidades de São Paulo e para reforço do Caixa da Cia.
RISCO	Pulverizado	de cotas das SPE	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.	Aval	
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Montanini - 16L0152594

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	16/07/2031	Alienação Fiduciária	CRI lastreado em Contratos de Compra e Venda de unidades do Loteamento Residencial Montanini. Loteamento com 952 unidades, localizado em Três Lagoas - MS.
RISCO	Loteamento	de lotes	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,00% a.a.	Fiança	
JUROS	Mensal	Fundo de Liquidez	
AMORTIZAÇÃO	Mensal	Fundo de Despesas	

CRI PESA - 21F0568504

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	22/09/2031	Alienação Fiduciária	CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios constituídos em favor da AIZ Indústria De Máquinas e Implementos Ltda (Devedora), referentes a contratos futuros de compra e venda de máquinas, implementos, peças, serviços e caminhões, celebrados entre a AIZ e a Paraná Equipamentos S.A. São contratos para o fornecimento de máquinas, peças, serviços e caminhões na modalidade take or pay com prazo até dezembro de 2031, relativo à primeira série, e dezembro de 2026 para a segunda série.
RISCO	Corporativo	de imóveis	
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a.	Aval	
JUROS	Mensal	Cessão de Recebíveis	
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI PESA II - 21F0569265

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	20/08/2026
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Aval

Cessão de Recebíveis

DESCRIÇÃO

CRI lastreado pela Cessão de Direitos Creditórios constituídos em favor da AIZ Indústria De Máquinas e Implementos Ltda (Devedora), referentes a contratos futuros de compra e venda de máquinas, implementos, peças, serviços e caminhões, celebrados entre a AIZ e a Paraná Equipamentos S.A. São contratos para o fornecimento de máquinas, peças, serviços e caminhões na modalidade take or pay com prazo até dezembro de 2031, relativo à primeira série, e dezembro de 2026 para a segunda série.

CRI PHV - 19K1003755 / 24K1883726

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	24/05/2033
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	CDI + 3,75% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária dos imóveis;

Fiança

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures emitidos pela PHV (por intermédio da SPE) que são subscritas pela securitizadora através da emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão destinados 100% a obras, despesas da operação ou aquisição de terrenos da PHV, construtora de Minas Gerais, presente no mercado há mais de 20 anos, com foco no público de média e alta renda.

CRI Pinheiro de Sá - 24G2828590 / 24G2828592 / 24G2828593 / 24G2828594



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	15/10/2027
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 12,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Alienação Fiduciária dos imóveis;

Aval

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Recebíveis das vendas das unidades do empreendimento residencial Next Residence, empreendimento da construtora Pinheiro de Sá (Avalista) e está localizado no município de Serra – ES. Trata-se de uma torre residencial de médio padrão, com apartamentos de 2 e 3 quartos com suíte e área de lazer completa, com um VGV estimado em R$ 95 milhões.

CRI Portfólio Residencial - 25D0262185



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	21/05/2030
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Bullet

GARANTIAS

Alienação Fiduciária dos imóveis;

DESCRIÇÃO

O CRI tem como lastro os recebíveis das vendas de uma carteira de 27 apartamentos, localizados em bairros valorizados da cidade de São Paulo – SP, que atualmente são locados no modelo Short Stay, com contratos de prazos flexíveis (a partir de 01 mês).

CRI Rede D'or VII - 21K0001807

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	15/12/2036
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,10% a.a.
JUROS	Semestral
AMORTIZAÇÃO	Variável

GARANTIAS

Clean

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em Debêntures cuja Devedora é a Rede D'or São Luiz S.A.. Os recursos da emissão do CRI serão destinados para financiar investimentos a serem feitos nos imóveis onde estão instalados os hospitais da Rede D'or. O CRI possui nota de rating "AAA" emitido pela Fitch Ratings.

CRI RZK - 21K0637078



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	15/02/2029
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Cessão Fiduciária de Recebíveis

DESCRIÇÃO

CRI de risco corporativo lastreado em recebíveis de contrato firmado entre a RZK Solar 01 S.A.(Devedora) e a Claro S.A. para prestação de serviços de fornecimento de energia solar por meio de 03 usinas localizadas no interior de São Paulo.

banestes
asset management

RELATÓRIO MENSAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Sendas - 19L0882479



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	30/11/2034
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 4,90% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de imóveis
Fiança
Fundo de Liquidez

DESCRIÇÃO

CRI de risco corporativo, lastreado em contratos sale & leaseback, onde a Sendas Distribuidora S.A. vendeu lojas do Assaí Atacadista para um fundo imobiliário e alugou de volta em contratos de aluguel atípico. A operação conta com a Alienação Fiduciária de 04 desses imóveis.

CRI Serra Zavi11 - 23K3191210 / 26G4977717



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	07/12/2035
RISCO	Logístico
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,50% a.a. / IPCA + 8,2% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de imóvel
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em contrato atípico de aluguel de um galpão logístico, firmado entre o Zavit Real Estate Fund – FII (ZAVI11) e a Tagia Comércio e Importação Ltda. O CRI foi constituído por meio de uma operação de sale and leaseback, onde o fundo (Devedor) compra o galpão da Tagia e o aluga de volta à empresa. O galpão possui 7.642 m² de área construída e 11.000 m² de terreno. O imóvel está localizado no município da Serra - ES, às margens da Rodovia ES-010, próximo de portos, aeroporto e da BR-101.

CRI Shopping Jaraguá do Sul - 13F0056986

Jaraguá do Sul PARK SHOPPING

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	05/12/2035
RISCO	Shopping
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,00% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de imóvel
Alienação Fid. De ações
Fiança
Fundo de Liquidez

DESCRIÇÃO

CRI's lastreados em Recebíveis do Jaraguá do Sul Park Shopping, localizado na cidade de Jaraguá do Sul - SC. O empreendimento pertence ao Grupo Partage e a operação conta com a Fiança da Partage Empreendimentos e Participações S.A.

CRI Shopping Limeira - 15L0542353

Pátio Limeira SHOPPING

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	07/07/2027
RISCO	Shopping
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,67% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Mensal

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de imóvel
Fiança
Fundo de Reserva

DESCRIÇÃO

CRI lastreado em contratos de aluguel das lojas do Shopping Pátio Limeira, situado na cidade Limeira - SP. O shopping conta mais de 135 lojas, praça de alimentação, salas de cinema e salas para escritórios.

CRI Skanix - 20I0871906 / 20I0873273 / 20I0873600



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	-
RISCO	Residencial
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a.
JUROS	-
AMORTIZAÇÃO	-

GARANTIAS

Alienação Fiduciária de imóveis
Fiança
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas

DESCRIÇÃO

CRI com o objetivo de financiar o término de obra das fases 2 e 3 de empreendimento residencial Grand Village, localizado em Campo Grande - MS. Trata-se de um condomínio residencial de casas de alto padrão, todas iguais, 154 unidades. Cada unidade possui Área total: 231 m2, Área construída: 167 m2. A área total do terreno do empreendimento (Condomínio Grand Village), é de 55.402 m2, sendo 24.790 m2 construídos.

CRI Trisul - 22J0000802

TRISUL

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	
VENCIMENTO	15/12/2027
RISCO	Corporativo
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,8381% a.a.
JUROS	Mensal
AMORTIZAÇÃO	Semestral

GARANTIAS

Clean

DESCRIÇÃO

CRI de Risco Corporativo Concentrado, lastreado em Debêntures cuja Devedora é a Trisul S.A. O valor da emissão será destinado para recompor o Caixa gasto com a compra de terrenos para o Landbank. O CRI possui Rating 'AA' pela S&P. Pagamento de juros mensal e amortizações semestrais, com 36 meses de carência.

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS

CRI Vetor II - 20K0866670

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/12/2032	Alienação Fiduciária de imóveis Fiança Fundo de Reserva	CRI estruturado com o objetivo de alongar o perfil da dívida do Grupo Sinal, rede de 39 concessionárias de veículos, atuando com marcas como Fiat, Ford, Renault, Nissan, Jeep, Hyundai e Honda, cujo lastro da operação são os recebíveis de contratos de locação sob o regime "Sale and Lease Back", onde foram criadas duas empresas para fazer a gestão dos imóveis do grupo e locar de volta para abrigar as concessionárias.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Villa XP - 21D0456641

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	15/04/2036	Clean	CRI de emissão da Virgo Companhia de Securitização, cuja Devedora é a XP Investimentos S.A., com o objetivo de financiar as despesas com aluguéis de imóveis utilizados pelas empresas do Grupo XP, tendo como lastro os recebíveis de Debêntures emitidas contra a Cia.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 5,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Bullet		

CRI Vitacon Mezanino - 19I0739706

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	18/09/2029	Alienação Fduciária de imóveis Aval Fundo de Reserva Fundo de Obras	CRI lastreado em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão utilizados o reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Emissão do CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma; assim como para a ii) concessão de financiamentos destinados à aquisição, produção, expansão, desenvolvimento, construção, comercialização, refinanciamento e/ou reforma.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	CDI + 3,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Vitacon Sênior - 19I0739560

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	18/09/2029	Alienação Fiduciária de imóveis Aval Fundo de Reserva Fundo de Obras	CRI lastreado em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI). Os recursos serão utilizados o reembolso de despesas incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Emissão do CRI, com a aquisição, construção e/ou reforma; assim como para a ii) concessão de financiamentos destinados à aquisição, produção, expansão, desenvolvimento, construção, comercialização, refinanciamento e/ou reforma.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	CDI + 2,00% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI WAM - 20L0504499

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	20/12/2025	Alienação Fiduciária de ações	CRI cujo recurso será destinado ao alongamento de dívida da WAM Multipropriedade Participações S.A., e capital para a construção de projetos em andamento. Fundada em 2013 pela família Palmerston, a WAM atua no setor de turismo de massa brasileiro, sendo pioneira no desenvolvimento do conceito de multipropriedade em estância de férias. É líder em comercialização no país, com presença nos principais destinos turísticos nacionais.
RISCO	Corporativo		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,06% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		

CRI Zavit - 23F1447606

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS		GARANTIAS	DESCRIÇÃO
VENCIMENTO	06/09/2032	Cessão de Recebíveis Fundo de Reserva	CRI lastreado em 04 contratos atípicos de aluguel de galpões logísticos e centros de distribuição, celebrados entre o Zavit Real Estate Fund - FII e as empresas Alvoar Lácteos, Copobras, Farmácias Nissei e Souza Cruz. Todos os contratos foram feitos na modalidade *sale and leaseback* e contam com garantia de Seguro Fiança. Os galpões estão distribuídos entre os estados de São Paulo, Minas Gerais, Paraná e Rio Grande do Sul.
RISCO	Logístico		
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,95% a.a.		
JUROS	Mensal		
AMORTIZAÇÃO	Mensal		