

Dezembro de 2020



PERFIL DO FUNDO

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

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL TRUST DTVM S.A.
Gestor	Banestes DTVM
Escriturador	BRL TRUST DTVM S.A
Custodiante	BRL TRUST DTVM S.A
Público Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Total Cotas Emitidas	4.400.000
Patrimônio Líquido	R\$ 463.328.186,67
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	8 emissões de cotas realizadas

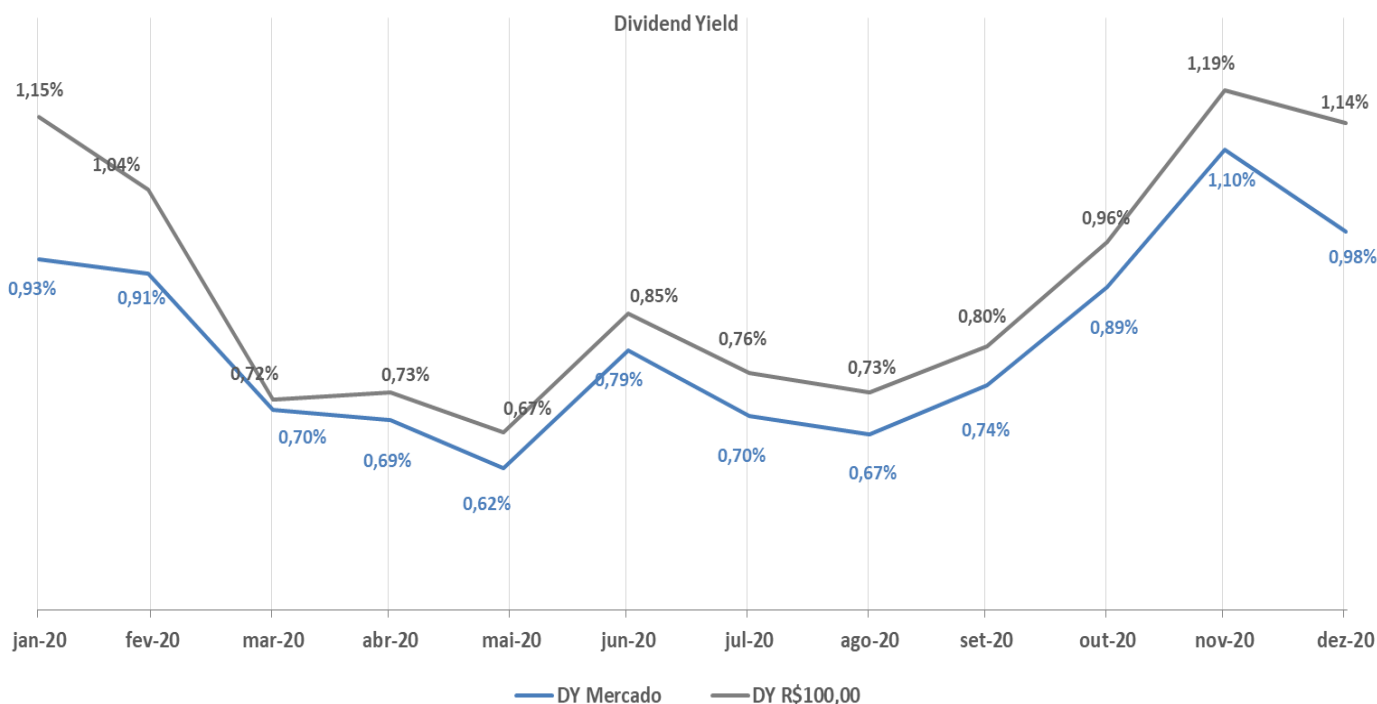
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	4.004.143,22	34.163.670,11	81.416.839,85
Resultado de FII	509.445,50	3.360.208,04	4.204.978,43
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	47.618,33	142.777,48	1.110.018,56
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	91.773,95	512.475,13	2.553.072,57
Total de Receitas	4.652.981,01	38.179.130,75	93.747.622,56
Despesas	(532.030,03)	(3.912.345,41)	(9.824.092,91)
Ajustes	587.049,02	382.161,77	(167.385,89)
Distribuição Efetiva	4.708.000,00	34.648.947,11	83.756.143,77
Distribuição por cota	1,14	10,74	60,30

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 1,14/cota, perfazendo um dividend yield* de 0,98%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de 0,96%, apresentando variação de 23,14% em 12 meses.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	DY R\$100,00	DY Mercado	% CDI (líquido)	IGP-M + (líquido)
janeiro-20	265.490.058,53	106,20	2.875.000,00	1,15	123,21	1,15%	0,93%	395,64%	0,53%
fevereiro-20	265.949.332,98	106,38	2.600.000,00	1,04	114,20	1,04%	0,91%	386,02%	0,94%
março-20	312.395.570,83	104,87	2.072.953,45	0,72	102,25	0,72%	0,70%	243,45%	-0,35%
abril-20	314.623.159,08	105,59	2.175.253,27	0,73	106,00	0,73%	0,69%	284,36%	0,01%
maio-20	315.739.101,96	105,96	1.996.465,33	0,67	108,86	0,67%	0,62%	322,62%	0,38%
junho-20	316.090.002,61	106,08	2.532.829,15	0,85	106,95	0,85%	0,79%	458,63%	-0,53%
julho-20	376.754.934,89	105,62	2.440.445,91	0,76	109,30	0,76%	0,70%	440,07%	-1,20%
agosto-20	374.213.802,46	104,77	2.628.000,00	0,73	109,50	0,73%	0,67%	514,61%	-1,66%
setembro-20	382.702.291,31	106,31	2.880.000,00	0,80	107,99	0,80%	0,74%	583,02%	-2,95%
outubro-20	378.093.402,49	105,03	3.456.000,00	0,96	107,78	0,96%	0,89%	667,59%	-1,85%
novembro-20	383.099.470,60	106,41	4.284.000,00	1,19	108,14	1,19%	1,10%	824,78%	-1,69%
dezembro-20	463.328.186,67	105,30	4.708.000,00	1,14	116,86	1,14%	0,98%	731,16%	-1,81%
Ultimos 12 Meses	-	-	34.648.947,11	10,74	-	10,74%	9,19%	457,08%	-9,80%



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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

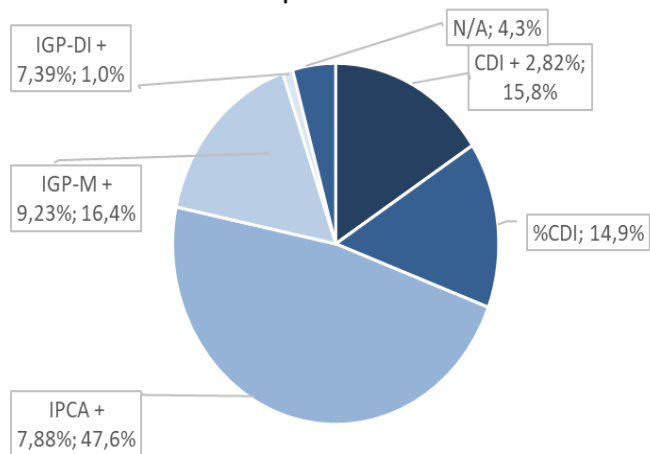
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	6,83	-	-	-	30/11/2034	35.247.649,54	7,52%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IGP-M	2,67	-	-	-	20/06/2025	22.770.741,98	4,86%
CRI Fibra	20L0653261	RB Capital	1ª/305ª	Corporativo	5,96%	IPCA	3,00	-	-	-	12/12/2024	19.554.511,99	4,17%
CRI Vetor II	20K0866670	ISEC	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	6,00	-	-	-	15/12/2032	18.173.286,71	3,88%
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	8,56%	IPCA	4,00	-	-	-	20/12/2025	18.137.028,25	3,87%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	3,17	-	-	-	20/11/2029	16.695.475,50	3,56%
CRI Praias do Lago II	19L0000002	FORTESEC	1ª/281ª	Multipropriedade	12,00%	IGP-M	2,50	-	-	-	20/11/2025	13.333.987,31	2,85%
CRI Tecnisa 2	19L0132851	Ourinvest	1ª/26ª	Residencial	2,30%	CDI	1,75	-	-	-	18/12/2024	12.125.061,23	2,59%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	1,75	-	-	-	25/01/2023	10.290.474,10	2,20%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	7,33	-	-	-	05/12/2033	10.165.987,57	2,17%
CRI Artenge	19G0801197	ISEC	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	1,00	-	-	-	23/08/2022	9.830.020,80	2,10%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,33	-	-	-	17/03/2031	9.775.555,74	2,09%
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	4,00	-	-	-	25/10/2029	9.458.530,01	2,02%
CRI H2Energy	19J0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	5,92	AA	-	Liberum	12/09/2031	9.448.644,37	2,02%
CRI Balaroti	19J0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	3,58	-	-	-	24/10/2029	8.862.746,24	1,89%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	3,75	-	-	-	12/06/2033	8.318.009,94	1,78%
CRI Vitacon Sênior	19J0739560	ISEC	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	4,08	-	-	-	18/09/2029	7.870.243,19	1,68%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	6,08	AA-	AA-	SR	18/08/2031	7.691.402,85	1,64%
CRI Skanix	20I0871906	ISEC	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	4,00	-	-	-	24/09/2025	7.688.894,96	1,64%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	5,08	-	-	-	05/10/2028	7.351.160,47	1,57%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,58	-	-	-	15/09/2028	7.104.399,25	1,52%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	3,42	AA-	AA+	Fitch	27/11/2024	6.780.897,67	1,45%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	5,92	-	-	-	26/07/2034	6.664.694,35	1,42%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	1,25	-	-	-	20/07/2024	6.452.491,16	1,38%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	4,00	-	-	-	16/07/2031	6.065.695,67	1,29%
CRI Buona Vitta Senior I	19K0189288	FORTESEC	1ª/311ª	Pulverizado	9,25%	IGP-M	1,83	-	-	-	20/05/2025	5.403.664,72	1,15%
CRI Credits Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,17	-	-	-	15/06/2040	4.953.758,84	1,06%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	3,00	AA-	AA-	S&P	07/07/2027	4.898.010,00	1,05%
CRI Credits Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,17	-	-	-	15/06/2040	4.862.505,67	1,04%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	0,75	-	A-	Liberum	17/05/2022	4.772.369,84	1,02%
CRI Buona Vitta Mezanino I	19K0189468	FORTESEC	1ª/312ª	Pulverizado	14,25%	IGP-M	1,83	-	-	-	20/05/2025	4.417.676,67	0,94%
CRI RNI	19B0177968	ISEC	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	3,75	A-	-	Fitch	15/02/2029	4.201.923,04	0,90%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	3,17	AA+	AAA	Fitch	06/11/2027	3.863.286,73	0,82%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

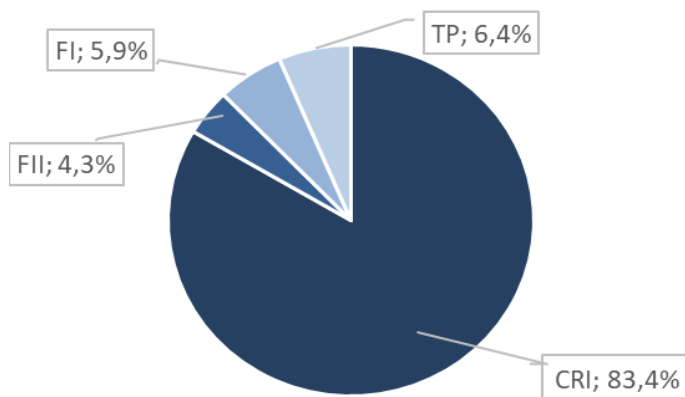
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	6,10%	IGP-M	5,00	-	-	-	10/07/2026	3.652.163,04	0,78%
CRI Ginco	16L1024319	ISEC	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,75	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	3.573.893,51	0,76%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,67	-	-	-	29/11/2032	3.552.534,30	0,76%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	3,00	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.432.810,91	0,73%
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	ISEC	4ª/48ª	Corporativo	3,00%	CDI	4,08	-	-	-	18/09/2029	3.204.837,05	0,68%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	2,50	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	3.163.905,57	0,68%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	0,75	-	A-	Fitch	17/05/2022	3.056.121,39	0,65%
CRI Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	3,08	A	PG	Fitch	20/06/2027	2.966.462,29	0,63%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,58	AA	AA	Fitch	19/07/2024	2.512.973,67	0,54%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,25	-	-	-	25/06/2025	2.388.866,20	0,51%
CRI Buona Vitta Senior II	19K0189458	FORTESEC	1ª/314ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	2.142.126,88	0,46%
CRI Nova Colorado	14E0026716	ISEC	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	1,50	AA-	AA-	LF	01/02/2024	2.060.604,35	0,44%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1ª/390ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	1,25	-	-	-	20/07/2024	1.804.743,48	0,39%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	ISEC	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	3,00	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.581.149,10	0,34%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	1,42	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	1.312.179,91	0,28%
CRI Buona Vitta Meza III	19K0203352	FORTESEC	1ª/318ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	1.182.036,25	0,25%
CRI Buona Vitta Mezanino II	19K0189467	FORTESEC	1ª/315ª	Pulverizado	14,25%	IPCA	1,83	-	-	-	20/05/2025	944.488,33	0,20%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4ª/97ª	Residencial	7,88%	IGP-M	2,83	-	-	-	20/02/2025	936.906,30	0,20%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	1,33	-	-	-	13/07/2023	764.374,33	0,16%
CRI Aliansce	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,75	AA	AA	Fitch	02/10/2024	374.653,76	0,08%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	1,17	-	-	-	15/07/2024	370.021,05	0,08%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	ISEC	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	1,42	AA	AA-	LF	20/10/2023	368.032,40	0,08%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	5,85%	IPCA	2,50	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	192.448,33	0,04%
DEVA13	DEVA13	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	11.347.348,00	2,42%
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	6.725.430,00	1,44%
HCTR13	HCTR13	-	-	N/A	119,83	N/A	0,00	-	-	-	-	1.285.628,75	0,27%
HCTR14	HCTR14	-	-	N/A	119,83	N/A	0,00	-	-	-	-	588.810,60	0,13%
BCIA11	BCIA11	-	-	N/A	123,47	N/A	0,00	-	-	-	-	22.581,16	0,00%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A		%CDI	0,00	-	-	-	-	27.574.263,33	5,89%
Compromissada	-	TESOURO	-	N/A		%CDI	0,00	-	-	-	-	29.997.099,69	6,40%
Compromissada CRI	-	Votorantim	-	N/A		%CDI	0,00	-	-	-	-	12.175.784,59	2,60%
												468.486.064,88	100,00%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

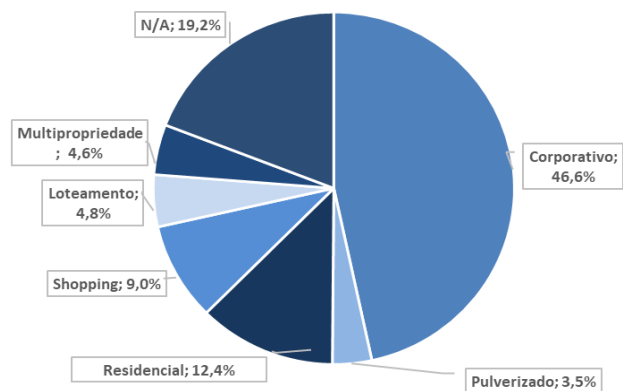
Composição da Carteira por Índice + spread médio



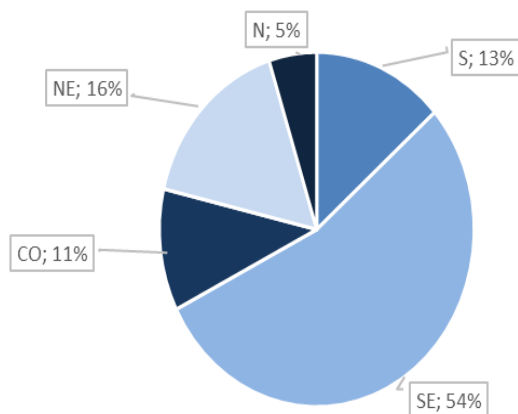
Composição da Carteira Ativo



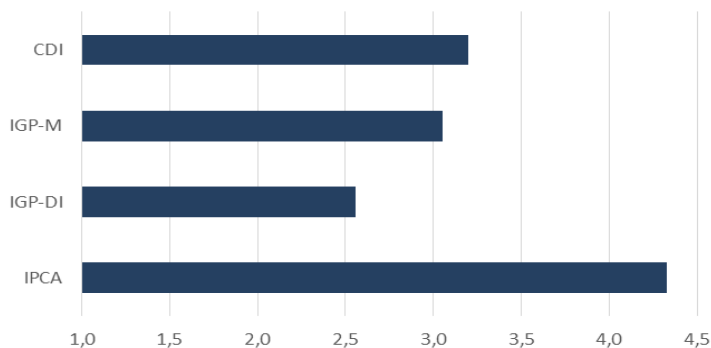
Setores dos Ativos



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



Duration da Carteira

3,82 anos

COMPRAS DO MÊS DE DEZEMBRO – Parte I



CRI VETOR II

- CRI de 152ª Série 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 7,00% a.a.;
- 3,88% do PL;
- DURATION: 6 ANOS.



CRI FIBRA

- CRI de 305ª Série 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 5,96% a.a.;
- 4,17% do PL;
- DURATION: 3 ANOS.



CRI WAM

- CRI de 491ª Série 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.;
- Taxa: IPCA + 8,56% a.a.;
- 3,87% do PL;
- DURATION: 4 ANOS.

COMPRAS DO MÊS DE DEZEMBRO – Parte II



CRI Helbor II

- CRI de 110ª Série 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.;
- Aquisição no Mercado Secundário;
- 1,02% do PL;
- DURATION: 0,75 ANOS.



Devant Recebíveis Imobiliários FII

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



Hectare CE FII

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

COMENTÁRIO DE DEZEMBRO – Parte I

No mês de Dezembro, os seguintes ativos foram comprados:

CRI Vetur II: 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.

CRI Fibra: CRI de perfil de dívida corporativa, estruturado para construção de empreendimentos da Fibra Experts Empreendimentos Imobiliários LTDA. A FIBRA EXPERTS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA é uma Construtora que foca nos segmentos corporativo, residencial e urbanismo, e atua desde o ano de 2004 nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará. A Companhia emprega o conceito de “Project by Project”, em que cada empreendimento recebe um tratamento exclusivo, e apresenta em seu portfólio projetos que lançam tendência no mercado.

CRI WAM: CRI também com perfil de dívida corporativa, 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.

FII Devant Recebíveis Imobiliários: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. Exercemos o direito de subscrição de 93.935 cotas ao preço unitário de R\$ 100,00.

FII Hectare CE: Fundo administrado pela VÓRTX DTVM Ltda. Exercemos o direito de subscrição de 3.996 cotas ao preço unitário de R\$ 119,83.

COMENTÁRIO DE DEZEMBRO – Parte II

No mês de dezembro tivemos o prazer de concluir mais uma emissão de sucesso de cotas do fundo, a nossa oitava. Foram integralizadas todas as 80.000 cotas colocadas na emissão, exclusivamente pelos atuais cotistas do fundo. A grande procura pelo BCRI11 demonstra a confiança do mercado na nossa gestão, que busca incessantemente a qualidade e a preservação dos interesses do fundo. Ao mesmo tempo em que nos sentimos lisonjeados e orgulhosos pela confiança, temos plena compreensão da nossa responsabilidade e da necessidade constante de mantermos o elevado nível de serviço.

Mais uma vez, neste mês não ocorreram eventos de inadimplência ou atraso. Entretanto, em Assembleia de Titulares do CRI Praias do Lago (19L0000002), a pedido da Devedora, foi concedida uma carência de amortização até abril de 2021, mantendo normalmente o fluxo de pagamento mensal de juros.

Por decisão de Devedores tivemos a liquidação antecipada de dois CRIs que compunham a nossa carteira. O CRI Even (19H0234807) e o CRI Ascenty II (18H0863006) somados geraram um prêmio de R\$ 63.381,32, contribuindo com a distribuição de rendimentos no mês. O valor correspondente ao Principal dos dois CRIs (R\$ 10.436.806,72) fica novamente disponível para alocação em outros ativos do nosso pipeline.

Realizamos um ganho de capital de R\$ 321.842,05 com a alienação de cotas do FII Hectare CE (HCTR11), contribuindo para os resultados positivos do mês.

No lado da aquisição de ativos, demos segmento às alocações definidas em nosso pipeline. Embora algumas operações ainda estejam em fase final de alocação, foram adquiridos os CRIs Vetor II, Fibra e WAM, e aumentamos também a participação no CRI Helbor II, quatro CRIs de risco corporativo, com boa relação risco/retorno. Além disso, realizamos duas alocações táticas em FIIs, exercendo os direitos de subscrição de novas cotas dos FII Hectare CE (HCTR11) e Devant Recebíveis Imobiliários FII (DEVA11), que possuem boas perspectivas de rentabilidade futura.

COMENTÁRIO DE DEZEMBRO – Parte III

Neste mês, tivemos três faixas de rentabilidade: BCRI11 (R\$ 1,14), BCRI13(R\$ 0,98) e BCRI14(R\$ 0,46). Com esta distribuição fechamos o ano com "chave de ouro". Mesmo diante de todas as incertezas de 2020, um dos anos mais desafiadores de nosso tempo, conseguimos entregar resultados crescentes aos nossos cotistas.

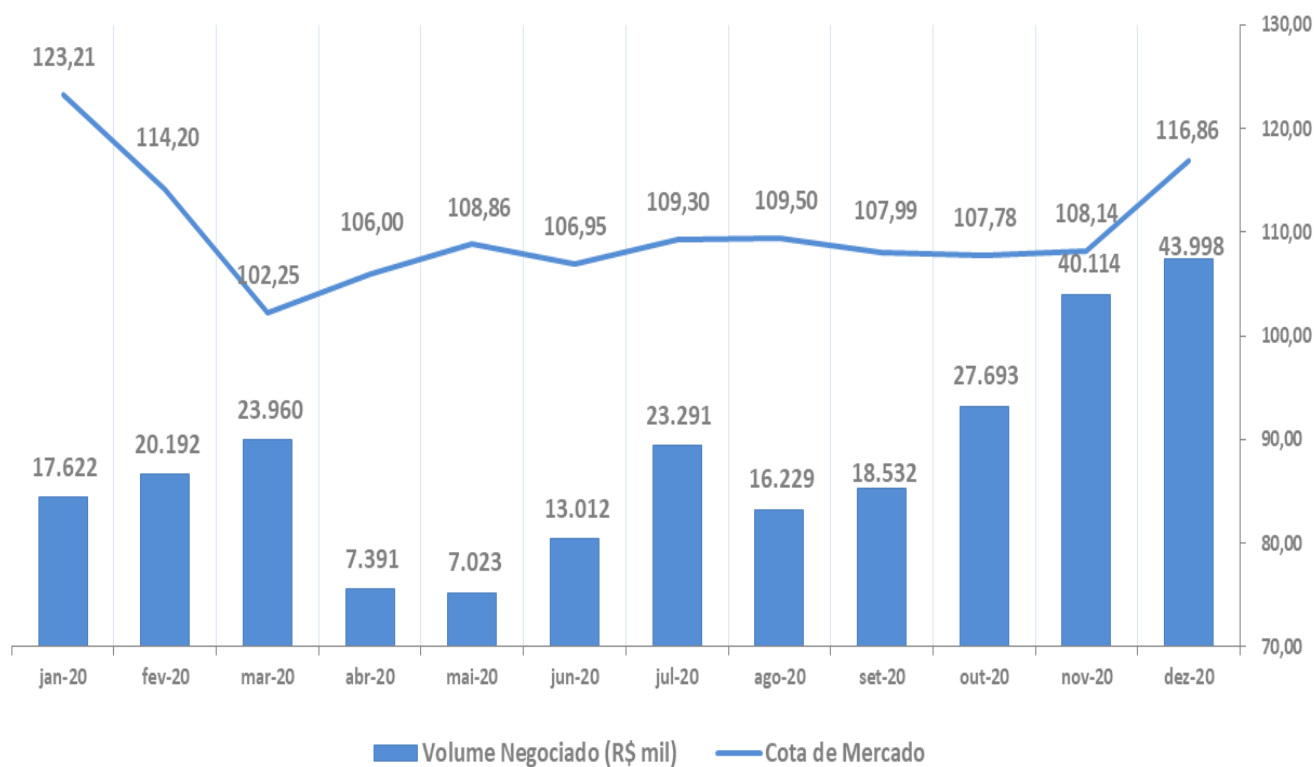
Em relação ao mercado imobiliário, prevemos um 2021 desafiador, mas com boas oportunidades à vista. Com o início da vacinação contra a Covid-19 ocorrendo em diversos países, a tendência é de que a atividade econômica volte a crescer. Além disso, os Bancos Centrais das principais economias têm sinalizado disposição para conceder mais estímulos monetários, que somados à perspectiva de crescimento da economia chinesa, tende a beneficiar o Brasil como exportador de commodities.

O Boletim Focus prevê um crescimento do PIB brasileiro em 2021 de aproximadamente 3,5%. Diante do atual cenário de juros baixos, que estimula a retomada da atividade econômica e favorece a concessão de financiamentos, acreditamos que o setor imobiliário no Brasil continuará vivenciando um momento favorável.

Desejamos que 2021 seja um ano menos instável, ao mesmo tempo em que nos sentimos preparados para mais um ano de muito trabalho e, principalmente, muitas realizações.

MERCADO SECUNDÁRIO

Negociação Mensal



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Banestes Recebíveis Imobiliários - FII

Administrador: BRL TRUST DTVM S.A.

Gestor: Banestes DTVM

Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Número de Cotistas: 38.826 (Pessoas Físicas: 38.738; Pessoas Jurídicas: 88)

Código Bovespa: BCRI11

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