

Setembro de 2021



PERFIL DO FUNDO

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

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL TRUST DTVM S.A.
Gestor	Banestes DTVM
Escriturador	BRL TRUST DTVM S.A
Custodiante	BRL TRUST DTVM S.A
Público Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
Rendimentos	Mensal
Benchmark	IGP-M + 6,0% a.a.
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Total Cotas Emitidas	6.257.873
Patrimônio Líquido	R\$ 662.186.823,51
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	9 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

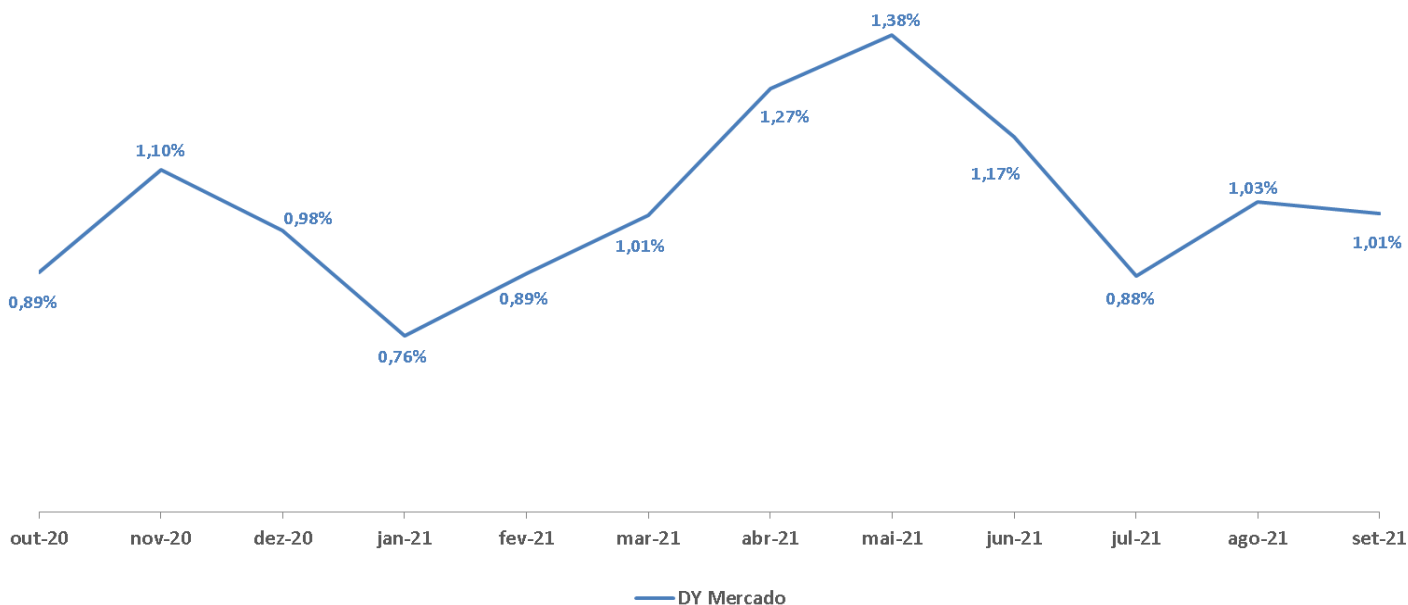
Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	6.286.918,15	56.480.074,87	126.639.181,43
Resultado de FII	831.647,98	15.085.433,53	18.598.395,46
Resultado LCI	-	-	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	108.150,16	681.997,97	1.730.980,71
Resultado Debêntures	-	-	212.114,35
Resultado Compromissada	300.169,36	1.219.554,64	3.595.821,65
Total de Receitas	7.526.885,65	73.484.636,79	155.044.668,18
Despesas	(701.952,66)	(8.032.727,42)	(16.640.935,71)
Resultado Líquido	6.824.932,99	65.451.909,37	138.403.732,47
Distribuição Efetiva	(6.946.239,03)	(66.041.122,79)	(137.349.266,56)
Distribuição por cota	1,11	14,02	71,11
Acréscimo / Decréscimo de Reserva	(121.306,04)	(589.213,42)	1.054.465,91

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de setembro, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 1,11/cota BCRI11, perfazendo um dividend yield* de 1,01%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de -0,64%, apresentando variação de 24,86% 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)	IGP-M + (líquido)
outubro-20	378.093.402,49	105,03	3.456.000,00	0,96	107,78	-0,30%	0,89%	667,59%	-1,85%
novembro-20	383.099.470,60	106,41	4.284.000,00	1,19	108,14	2,46%	1,10%	824,78%	-1,69%
dezembro-20	463.328.186,67	105,30	4.708.000,00	1,14	116,86	0,02%	0,98%	731,16%	-1,81%
janeiro-21	469.626.336,95	106,73	3.960.000,00	0,90	118,44	2,21%	0,76%	664,53%	-1,43%
fevereiro-21	472.594.871,55	107,41	4.444.000,00	1,01	113,68	1,58%	0,89%	863,36%	-1,26%
março-21	472.146.976,85	107,31	5.060.000,00	1,15	114,25	0,98%	1,01%	664,04%	-1,49%
abril-21	469.828.206,65	106,78	6.644.000,00	1,51	119,30	0,92%	1,27%	796,35%	-0,02%
maio-21	468.454.704,26	106,47	6.996.000,00	1,59	115,60	1,20%	1,38%	605,08%	-2,11%
junho-21	464.038.715,75	105,46	6.300.000,00	1,31	112,29	0,29%	1,17%	470,69%	0,65%
julho-21	463.942.615,40	105,44	6.171.487,27	1,02	115,57	0,95%	0,88%	279,26%	0,22%
agosto-21	660.909.273,51	105,61	7.071.396,49	1,13	109,25	1,23%	1,03%	284,34%	0,47%
setembro-21	662.186.823,51	105,82	6.946.239,03	1,11	109,90	1,24%	1,01%	268,83%	1,55%
Ultimos 12 Meses	-	-	66.041.122,79	14,02	-	-	12,76%	548,57%	-8,50%

Dividend Yield



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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

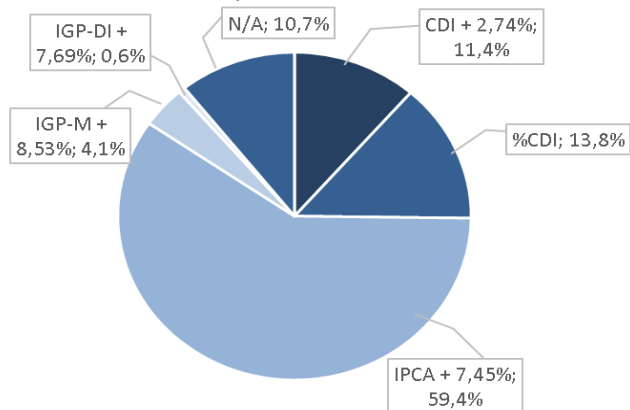
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Sendas	19L0882479	True Securitizadora	1ª/282ª	Corporativo	4,90%	IPCA	6,17	-	-	-	30/11/2034	34.309.782,37	5,12%
CRI Direcional	21D0737500	True Securitizadora	1ª/371ª	Corporativo	4,84%	IPCA	4,92	AAA	-	S&P	17/04/2028	29.729.815,99	4,44%
CRI WAM	20L0504499	FORTESEC	1ª/491ª	Corporativo	8,56%	IPCA	3,58	-	-	-	20/12/2025	27.003.937,42	4,03%
CRI Vitacon Sênior	19I0739560	Virgo	4ª/47ª	Corporativo	2,00%	CDI	2,58	-	-	-	18/09/2029	26.685.537,39	3,99%
CRI Circuito das Compras	20G0684774	FORTESEC	1ª/438ª	Shopping	8,00%	IPCA	2,25	-	-	-	20/06/2025	22.153.314,25	3,31%
CRI Fibra	20L0653261	RB Capital	1ª/305ª	Corporativo	5,96%	IPCA	2,17	-	-	-	12/12/2024	20.999.873,85	3,14%
CRI Eco Resort	21H0042096	FORTESEC	1ª/606ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,92	-	-	-	20/07/2029	19.069.420,24	2,85%
CRI Vetor II	20K0866670	Virgo	4ª/152ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,75	-	-	-	15/12/2032	18.929.141,88	2,83%
CRI Villa XP	21D0456641	Virgo	4ª/203ª	Corporativo	5,00%	IPCA	10,33	-	AA	Fitch	15/04/2036	18.696.835,15	2,79%
CRI PESA	21F0568504	Virgo	4ª/301ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,33	-	-	-	22/09/2031	18.291.676,07	2,73%
CRI PHV	19K1003755	Gaia	4ª/130ª	Corporativo	3,50%	CDI	2,17	-	-	-	20/11/2029	16.330.059,59	2,44%
CRI Alphaville	21G0856704	RB Capital	1ª/371ª	Corporativo	8,00%	IPCA	3,25	-	-	-	22/07/2027	16.103.826,13	2,41%
CRI CASSOL	21F1035597	True Securitizadora	1ª/362ª	Corporativo	5,50%	IPCA	5,17	-	-	-	23/06/2032	15.144.108,36	2,26%
CRI Artenge	19G0801197	Virgo	4ª/45ª	Residencial	12,00%	IPCA	0,25	-	-	-	23/08/2022	12.666.850,65	1,89%
CRI GVI Sênior I	21F0950048	FORTESEC	1ª/575ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,58	-	-	-	20/06/2028	12.266.297,08	1,83%
CRI Colmeia	20A1026890	Habitasec	1ª/177ª	Residencial	10,00%	IPCA	1,25	-	-	-	25/01/2023	11.154.067,46	1,67%
CRI H2Energy	19I0341801	True Securitizadora	1ª/192ª	Corporativo	4,50%	CDI	5,00	AA	-	Liberum	12/09/2031	10.024.572,71	1,50%
CRI GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Corporativo	4,50%	IPCA	6,83	-	-	-	05/12/2033	9.872.615,94	1,47%
CRI Correios	20F0834225	True Securitizadora	1ª/275ª	Corporativo	7,00%	IPCA	4,25	-	-	-	17/03/2031	9.701.879,41	1,45%
CRI Codepe	19J0713613	HABITASEC	1ª/162ª	Corporativo	7,67%	IPCA	3,25	-	-	-	25/10/2029	9.445.061,16	1,41%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	5,58	AA-	AA-	SR	18/08/2031	8.974.757,02	1,34%
CRI Jardins dos Buritis	15K0592011	Habitasec	1ª/62ª	Loteamento	12,00%	IPCA	1,08	-	-	-	12/06/2033	8.604.151,68	1,28%
CRI Skanix	20I0871906	Virgo	4ª/116ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,42	-	-	-	24/09/2025	8.133.997,70	1,21%
CRI Balaroti	19J0133907	RB Capital	1ª/219ª	Corporativo	3,00%	CDI	3,00	-	-	-	24/10/2029	8.118.518,45	1,21%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Corporativo	7,15%	IGP-M	3,25	-	-	-	15/09/2028	8.059.475,35	1,20%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	2,67	-	-	-	27/11/2024	7.681.486,98	1,15%
CRI Casa & Vídeo	21H0001405	Virgo	4ª/331ª	Corporativo	7,36%	IPCA	3,58	-	-	-	16/08/2027	7.209.486,09	1,08%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	3,75	-	-	-	16/07/2031	6.786.502,73	1,01%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,00%	IGP-M	3,42	-	-	-	26/07/2034	6.674.118,54	1,00%
CRI PESA II	21F0569265	Virgo	4ª/302ª	Corporativo	5,50%	IPCA	4,33	-	-	-	20/08/2026	5.006.498,86	0,75%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	2,75	AA-	AA-	S&P	07/07/2027	4.456.310,86	0,67%
CRI Wyndham Sênior	20H0206719	FORTESEC	1ª/389ª	Multipropriedade	9,47%	IPCA	1,08	-	-	-	20/07/2024	4.315.187,18	0,64%
CRI ABDO	21F0099843	RB Capital	1ª/338ª	Residencial	7,00%	IPCA	2,50	-	-	-	20/06/2024	4.112.272,41	0,61%
CRI Credits Sênior IV	20F0755566	Vert	1ª/23ª	Residencial	6,60%	IPCA	5,92	-	-	-	15/06/2040	4.109.031,95	0,61%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	2,83	-	-	-	06/11/2027	3.956.490,76	0,59%
CRI Credits Mezanino IV	20F0755573	Vert	2ª/23ª	Residencial	8,90%	IPCA	5,92	-	-	-	15/06/2040	3.764.080,17	0,56%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

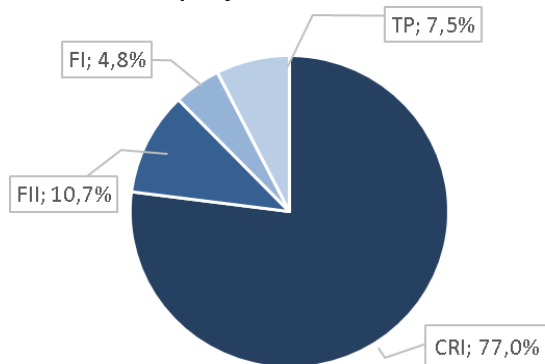
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX / Preço Aquisição	Index	Duration (anos)	Rating Emissão	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4 ^ª /7 ^ª	Shopping	7,95%	IGP-DI	1,92	AAA	AA-	S&P	10/05/2025	3.639.223,68	0,54%
CRI RNI	19B0177968	Virgo	1 ^ª /31 ^ª	Corporativo	1,70%	CDI	3,25	A-	-	Fitch	15/02/2029	3.606.378,93	0,54%
CRI Gincó	16L1024319	Virgo	1 ^ª /31 ^ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	1,50	A+	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	3.447.736,11	0,51%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1 ^ª /32 ^ª	Shopping	11,00%	IPCA	4,83	-	-	-	05/10/2028	3.447.368,89	0,51%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1 ^ª /110 ^ª	Corporativo	1,70%	CDI	0,42	-	A-	Liberum	17/05/2022	3.333.927,14	0,50%
CRI Villa de Gaia	21I0140051	RB Capital	1 ^ª /378 ^ª	Corporativo	7,00%	IPCA	3,00	-	-	-	26/08/2026	3.205.359,13	0,48%
CRI Vitacon Mezanino	19I0739706	Virgo	4 ^ª /48 ^ª	Corporativo	3,00%	CDI	2,58	-	-	-	18/09/2029	2.825.348,45	0,42%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1 ^ª / 108 ^ª	Corporativo	0,15%	CDI	1,92	AA+	AAA	Fitch	17/09/2025	2.768.007,01	0,41%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1 ^ª /149 ^ª	Residencial	8,50%	IPCA	3,83	-	-	-	29/11/2032	2.616.647,55	0,39%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1 ^ª /74 ^ª	Shopping	9,32%	IPCA	1,17	AA	AA	Fitch	19/07/2024	2.314.404,72	0,35%
CRI Skanix 2 ^ª Tranche	20I0873273	Virgo	4 ^ª /118 ^ª	Residencial	9,00%	IPCA	3,42	-	-	-	24/09/2025	2.274.695,32	0,34%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1 ^ª /113 ^ª	Corporativo	3,00%	CDI	0,42	-	A-	Fitch	17/05/2022	2.193.171,11	0,33%
CRI Skanix 3 ^ª Tranche	20I0873600	Virgo	4 ^ª /120 ^ª	Residencial	7,00%	IPCA	3,42	-	-	-	24/09/2025	1.813.874,60	0,27%
CRI Nova Colorado	14E0026716	Virgo	1 ^ª /1 ^ª	Loteamento	9,25%	IPCA	1,00	AA-	AA-	LF	01/02/2024	1.657.273,16	0,25%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1 ^ª /143 ^ª	Pulverizado	7,50%	IGP-M	2,17	-	-	-	25/06/2025	1.636.324,11	0,24%
CRI GVI Sênior II	21F0950049	FORTESEC	1 ^ª /576 ^ª	Pulverizado	9,50%	IPCA	2,58	-	-	-	20/06/2028	1.372.290,73	0,20%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	Virgo	1 ^ª /32 ^ª	Loteamento	10,00%	IPCA	1,58	AA-	AA-	LF	20/09/2025	1.344.433,48	0,20%
CRI Wyndham Subordinado	20H0206727	FORTESEC	1 ^ª /390 ^ª	Multipropriedade	17,50%	IPCA	1,08	-	-	-	20/07/2024	1.222.584,62	0,18%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4 ^ª /53 ^ª	Shopping	4,25%	CDI	1,33	-	-	-	13/07/2023	622.459,48	0,09%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1 ^ª /94 ^ª	Corporativo	5,92%	IGP-DI	1,08	AA	AAA	Fitch	13/12/2023	540.935,11	0,08%
CRI Aliansce	16I0965520	RB Capital	1 ^ª /130 ^ª	Shopping	6,54%	IPCA	1,42	AA	AA	Fitch	02/10/2024	321.922,94	0,05%
CRI Nova Colorado 2	15I0170872	Virgo	1 ^ª /19 ^ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	0,92	AA	AA-	LF	20/10/2023	299.540,61	0,04%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1 ^ª /64 ^ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	0,75	-	-	-	15/07/2024	287.609,20	0,04%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4 ^ª /97 ^ª	Residencial	7,88%	IGP-M	2,83	-	-	-	20/02/2025	208.538,35	0,03%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1 ^ª /77 ^ª	Corporativo	5,85%	IPCA	2,17	AA+	AA+	Fitch	13/03/2026	174.510,39	0,03%
HCTR11	HCTR11	-	-	N/A	119,14	N/A	0,00	-	-	-	-	28.147.240,00	4,20%
DEVA11	DEVA11	-	-	N/A	101,69	N/A	0,00	-	-	-	-	22.511.166,05	3,36%
VSLH11	VSLH11	-	-	N/A	10,01	N/A	0,00	-	-	-	-	18.521.669,40	2,77%
SNFF11	SNFF11	-	-	N/A	100,00	N/A	0,00	-	-	-	-	2.467.406,85	0,37%
BCIA11	BCIA11	-	-	N/A	123,47	N/A	0,00	-	-	-	-	16.973,60	0,00%
SOBERANO RF	SOBERANO RF	-	-	N/A	0,00	%CDI	0,00	-	-	-	-	32.201.281,40	4,81%
Compromissada	Compromissada	Tesouro	-	N/A	100,00%	%CDI	0,00	-	-	-	-	49.998.050,14	7,47%
Compromissada CRI	Compromissada CRI	Votorantim	-	N/A	86,00%	%CDI	0,00	-	-	-	-	10.015.337,58	1,50%
												669.594.729,67	100,00%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte III

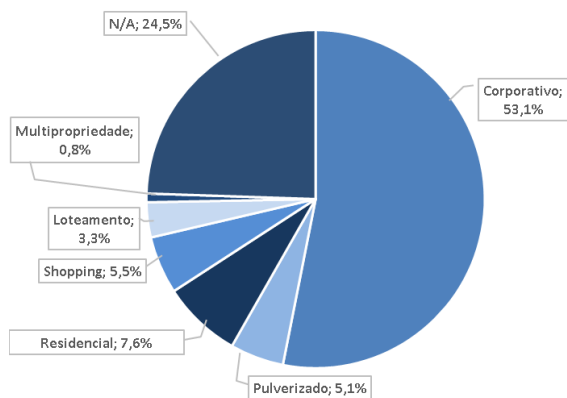
Composição da Carteira por Índice + spread médio



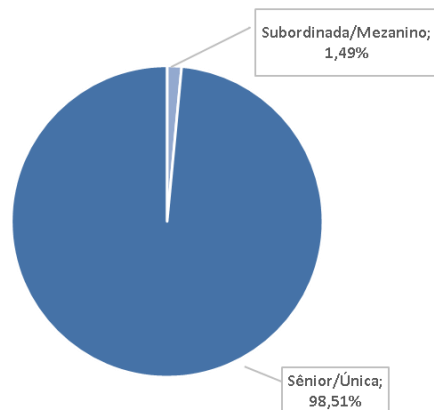
Composição da Carteira Ativo



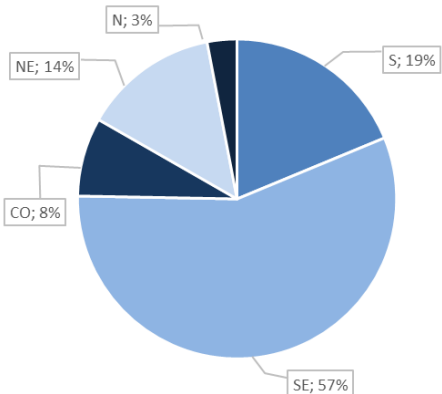
Setores dos Ativos



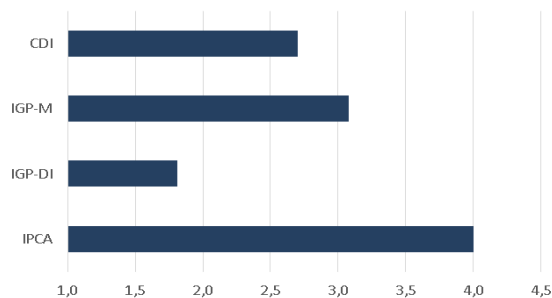
Composição por Série



Distribuição Geográfica dos CRIs



Duration dos ativos em anos



Duration da Carteira

3,73 anos

COMPRAS DO MÊS DE SETEMBRO



CRI Villa de Gaia

- CRI da 378ª Série 1ª Emissão da RB Sec Companhia de Securitização S.A.;
- Aporte inicial de R\$ 3.200.000,00;

CRI de Risco Corporativo, com lastro em Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), a qual por sua vez representará os créditos decorrentes de Cédula de Crédito Bancário (CCB), emitida pela ÔMEGA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., cujos recursos serão destinados para a execução do empreendimento residencial Villa de Gaia, na cidade de Porto Alegre – RS. Nós fizemos o aporte de 3.200 quantidades da 378ª série (Sênior), relativas ao primeiro de quatro aportes. A emissão total contempla 15.000 quantidades das quais 12.000 são seniores e foram reservadas ao BCRI. CRI conta com garantias de Alienação Fiduciária do imóvel, Aval dos sócios da empresa, Fundo de Reserva de 3 parcelas de juros, Fundo de Despesas e Subordinação de 20% das cotas. Este CRI possui remuneração de IPCA + 7,00% a.a. e vencimento em agosto de 2026.

COMENTÁRIO DE SETEMBRO

Neste mês, não ocorreram eventos de inadimplência relacionados aos rendimentos dos ativos da carteira, nem eventos de liquidação antecipada. Registramos, porém, que em relação ao CRI BR Distribuidora, por estar em período de carência de pagamentos de juros e amortizações e pela falta de recursos no patrimônio separado, estamos procedendo com o aporte de recursos em um Fundo de Despesas dentro do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas indicadas na cláusula 14.1 do TS, contemplando as despesas referentes aos custos recorrentes devidos ao Agente Fiduciário e à Emissora, além dos custos de auditoria do Patrimônio Separado do exercício de 2021, no montante de R\$ 30.000,00. Este CRI representa 1,34% da carteira do Fundo.

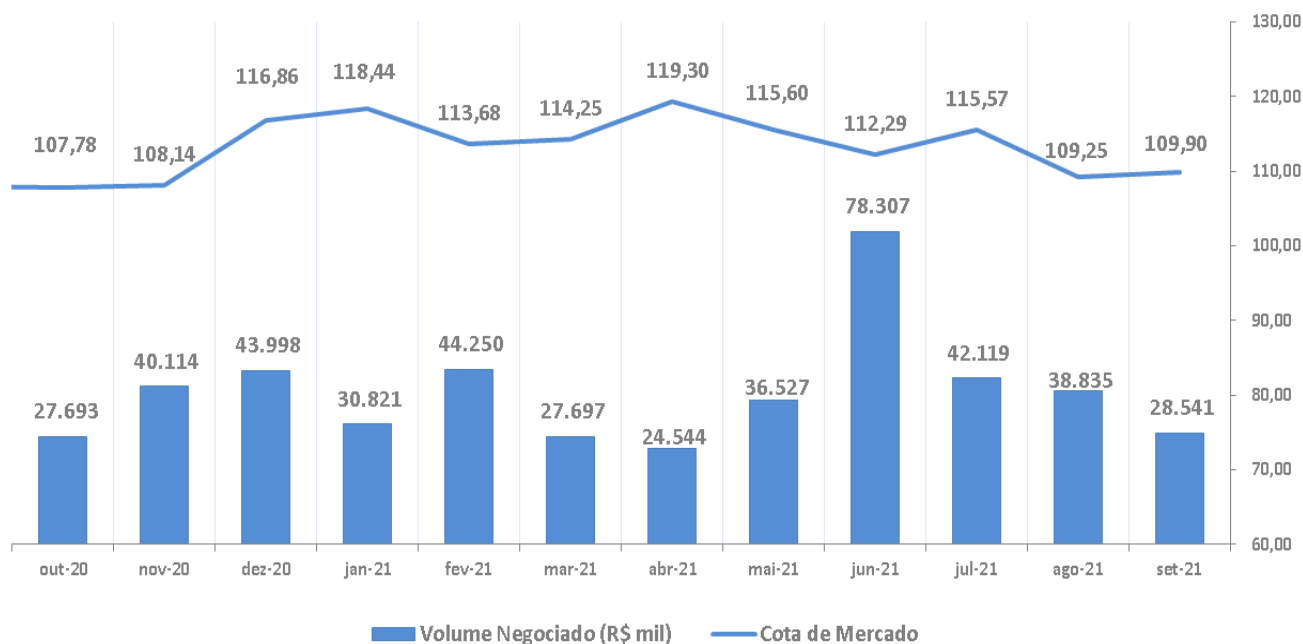
Realizamos ganho de capital no valor de R\$45.565,86, líquido de Imposto de Renda, com a venda de cotas de FIIs no mercado secundário. Distribuímos rendimentos de R\$1,11 por cota e encerramos o mês com menos de 15% dos recursos em Caixa. Ainda sobre o Caixa, seguindo nosso pipeline alvo, temos a expectativa de consumir uma parcela relevante dos recursos disponíveis nos próximos meses, com a compra de CRI que estão em processo de análise.

Em setembro, o IGP-M apresentou queda de 0,64%, acumulando alta de 24,86% nos últimos 12 meses, corroborando com as expectativas de mercado de arrefecimento do índice que vinha muito pressionado desde o ano passado, especialmente pelos preços de atacado e commodities. Já o IPCA teve alta de 1,16%, com 10,25% no acumulado em 12 meses, puxado principalmente pelo aumento de preços da energia elétrica, do gás de cozinha e dos transportes, entretanto, apesar da alta do indicador, o resultado veio abaixo das expectativas do mercado.

Com relação à atividade econômica e ao setor imobiliário, mantemos nossa expectativa positiva para os próximos meses, dado que, cada vez mais, a pandemia da Covid-19 vem dando sinais de enfraquecimento e as medidas de isolamento vêm sendo afrouxadas. Seguimos acompanhando a instabilidade fiscal que o Brasil tem vivido, além de uma possível alta dos juros americanos, eventos que poderiam contribuir para uma escalada dos juros no Brasil, aumentando o Prêmio de Risco e desaquecendo a economia.

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: 44.940 (Pessoas Físicas: 44.819; Pessoas Jurídicas: 121)

Código Bovespa: BCRI11

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



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