

Julho de 2019



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	Banco Fator S.A.
Gestor	Banestes DTVM
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itaú
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	1.730.000
PL após 4ª Emissão	R\$ 177.978.265,35
Código de Negociação	BCRI11
Código ISIN	BRBCRICTF009
Ofertas Concluídas	4 emissões de cotas realizadas

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

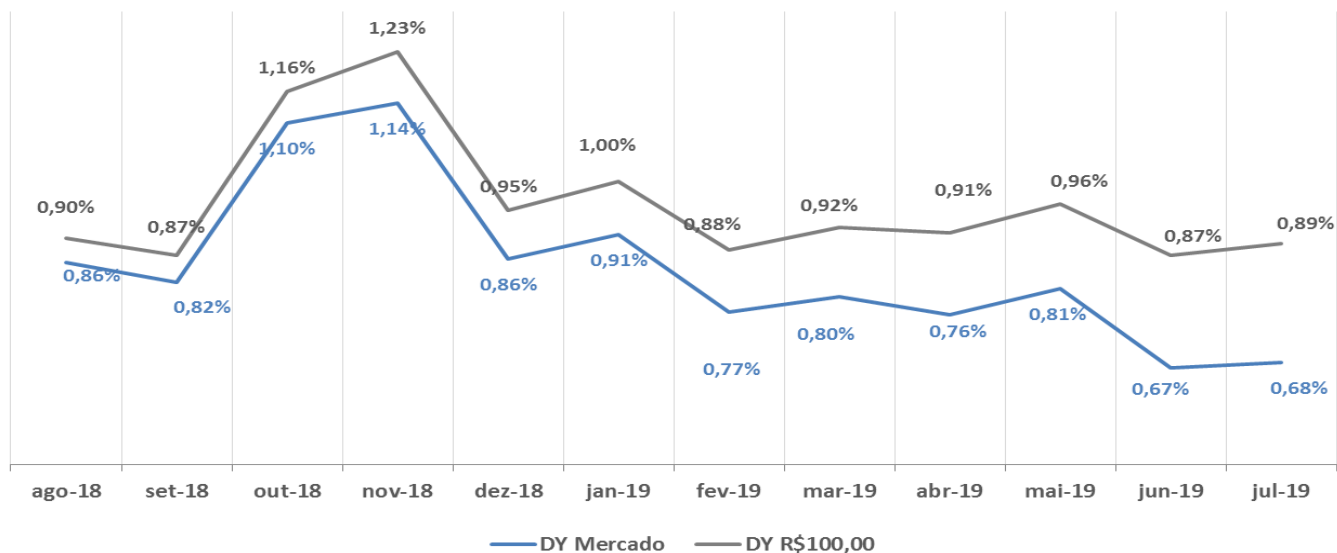
Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	1.593.179,20	15.906.900,31	40.080.788,52
Resultado LCI	-	44.040,64	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	-	-	967.241,09
Resultado Debêntures	62.998,09	125.824,91	125.824,91
Resultado Compromissada	95.424,96	157.051,33	2.145.770,64
Total de Receitas	1.751.602,25	16.233.817,20	47.201.078,00
Despesas	(216.316,08)	(1.549.077,76)	(4.671.378,54)
Ajustes	-	(138.943,03)	(310.522,79)
Distribuição Efetiva	1.539.700,00	14.529.890,43	42.203.270,69
Distribuição por cota	0,89	11,54	46,13

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de julho, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 0,89/cota, perfazendo um dividend yield* de 0,68%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrou um avanço de 0,40%, apresentando variação de 6,39% 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)
agosto-18	117.167.669,36	96,83	1.089.000,90	0,90	105,00	0,90%	0,86%	188,98%	0,41%
setembro-18	117.416.013,01	97,04	1.052.700,87	0,87	105,89	0,87%	0,82%	219,39%	0,31%
outubro-18	121.240.528,07	100,20	1.403.601,16	1,16	105,12	1,16%	1,10%	254,39%	-0,17%
novembro-18	120.986.079,93	99,99	1.488.301,23	1,23	107,99	1,23%	1,14%	288,90%	1,43%
dezembro-18	121.996.758,36	100,82	1.149.533,45	0,95	110,00	0,95%	0,86%	218,97%	1,96%
janeiro-19	122.528.607,80	101,26	1.210.001,00	1,00	110,30	1,00%	0,91%	210,65%	0,90%
fevereiro-19	122.179.381,91	100,97	1.064.800,88	0,88	114,30	0,88%	0,77%	183,73%	-0,11%
março-19	121.795.916,88	100,66	1.113.200,92	0,92	115,50	0,92%	0,80%	199,89%	-0,45%
abril-19	120.977.279,26	99,98	1.101.100,91	0,91	119,00	0,91%	0,76%	173,01%	-0,16%
maio-19	122.454.064,23	101,20	1.161.600,96	0,96	118,39	0,96%	0,81%	176,66%	-0,36%
junho-19	177.978.265,35	102,88	1.156.380,65	0,87	129,50	0,87%	0,67%	168,02%	-0,13%
julho-19	178.992.623,94	103,46	1.539.700,00	0,89	130,85	0,89%	0,68%	140,39%	0,28%
Ultimos 12 Meses	-	-	14.529.922,93	11,54	-	11,54%	8,82%	198,41%	0,32%

Dividend Yield



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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte I

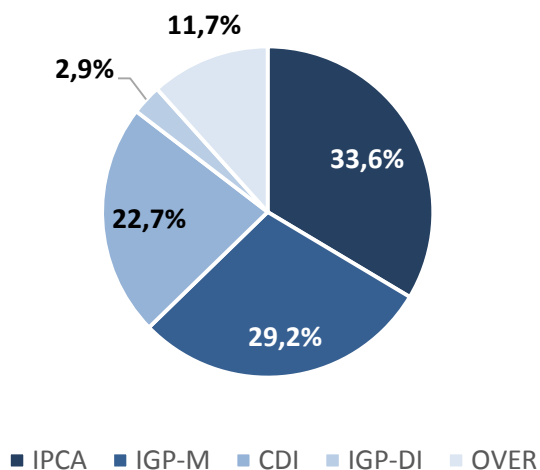
Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX Aquisição	Index	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	AA+	Fitch	27/11/2024	7.151.789,58	3,96%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Educacional	8,65%	IGP-M	-	-	15/09/2028	7.008.225,89	3,88%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Residencial	1,70%	CDI	-	-	15/09/2022	6.822.315,99	3,78%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	A+	LF	05/10/2028	6.776.516,51	3,75%
CRI Ultra	17K0216759	Gaia	4ª/100ª	Corporativo	6,75%	IGP-M	-	-	20/04/2031	6.530.757,74	3,61%
CRI Ultra II	19D0682432	Gaia	4ª/111ª	Corporativo	6,34%	IGP-M	-	-	20/04/2031	6.423.581,93	3,56%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	AA-	SR	18/08/2031	6.383.897,75	3,53%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	-	-	15/05/2022	5.756.382,53	3,19%
CRI Montanini	16L0152594	Ápice	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	-	-	16/07/2031	5.741.705,75	3,18%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	Ápice	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	AA-	S&P	07/07/2027	5.141.280,64	2,85%
CRI RNI	19B0177968	Nova Sec	1ª/31ª	Residencial	1,70%	CDI	-	-	15/09/2022	4.892.939,95	2,71%
CRI Creditas	18F0879525	Ápice	1ª/149ª	Residencial	8,51%	IPCA	-	-	29/11/2032	4.772.829,23	2,64%
CRI Rede D'or 4	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	AAA	Fitch	06/11/2027	4.657.433,38	2,58%
CRI MRV 2	16F0071780	Ápice	1ª/63ª	Corporativo	2,00%	CDI	-	-	21/06/2021	4.351.694,92	2,41%
CRI Grupo CEM II	19C0339202	Cibrasec	1ª/305ª	Loteamento	11,28%	IGP-M	-	-	10/10/2033	4.216.213,33	2,33%
CRI Mauá	18F0922803	Ápice	1ª/143ª	Residencial	7,50%	IGP-M	-	-	25/06/2025	4.143.375,55	2,29%
CRI Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	6,10%	IGP-M	-	-	10/07/2026	4.122.941,23	2,28%
CRI Ginco	16L1024319	SCCI	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	4.065.853,89	2,25%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	8,80%	IGP-DI	AA-	S&P	10/05/2025	3.853.936,03	2,13%
CRI Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2ª/290ª	Loteamento	10,00%	IGP-M	-	-	28/04/2028	3.849.089,61	2,13%
CRI Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1ª/187ª	Corporativo	7,76%	IPCA	-	-	14/05/2030	3.777.470,08	2,09%
CRI BRF	16D0112504	TRX	1ª/14ª	Corporativo	7,76%	IGP-M	-	-	12/12/2031	3.725.375,54	2,06%
CRI Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	PG	Fitch	20/06/2027	3.479.451,78	1,93%
CRI Mega Moda	16G0500404	Ápice	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	AA	Fitch	19/07/2024	3.275.970,67	1,81%
CRI Nova Colorado	14E0026716	SCCI	1ª/1ª	Loteamento	10,20%	IPCA	AA-	LF	01/02/2024	3.024.372,64	1,67%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	AAA	Fitch	17/09/2025	2.889.123,89	1,60%
CRI Rede D'Or	16B0764930	RB Capital	1ª/122ª	Hospital	8,28%	IPCA	AAA	Fitch	07/05/2026	2.786.313,57	1,54%
CRI Dengo	18J0831973	Ourinvest	1ª/14ª	Corporativo	6,09%	IPCA	-	-	15/07/2034	2.542.738,46	1,41%
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	SCCI	1ª/32ª	Loteamento	10,00%	IPCA	AA-	LF	20/09/2025	2.274.951,97	1,26%
CRI Rede D'Or 3	16G1479395	RB Capital	1ª/109ª	Corporativo	7,38%	IPCA	AA+	Fitch	07/05/2026	1.813.187,60	1,00%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4ª/97ª	Residencial	7,88%	IGP-M	-	-	20/02/2025	1.630.865,54	0,90%

Continua...

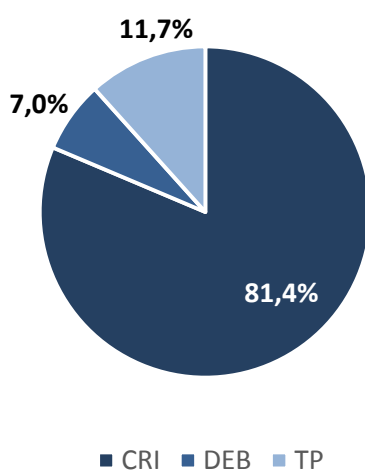
COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX Aquisição	Index	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Urbamais	16L0245118	Ápice	1ª/82ª	Corporativo	1,15%	CDI	AA-	Fitch	30/12/2019	1.602.604,48	0,89%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1ª/94ª	Corporativo	6,50%	IGP-DI	AAA	Fitch	13/12/2023	1.448.729,33	0,80%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4ª/53ª	Shopping	4,25%	CDI	-	-	13/07/2023	1.104.352,45	0,61%
CRI BRDU	15H0698669	Habitasec	1ª/58ª	Loteamento	12,00%	IPCA	-	-	14/08/2025	1.078.108,33	0,60%
CRI Rede D'Or 2	16F0257339	RB Capital	1ª/141ª	Corporativo	7,04%	IPCA	AAA	Fitch	06/01/2027	997.554,79	0,55%
CRI Tecnisa	17K0188743	Ourininvest	1ª/11ª	Residencial	2,30%	CDI	-	-	25/05/2023	963.468,33	0,53%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1ª/64ª	Loteamento	10,50%	IGP-M	-	-	15/07/2024	726.722,53	0,40%
CRI Aliansce	16I0965520	RB Capital	1ª/130ª	Shopping	6,54%	IPCA	AA	Fitch	02/10/2024	499.127,71	0,28%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	SCCI	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	AA-	LF	20/10/2023	483.066,63	0,27%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1ª/77ª	Corporativo	7,95%	IPCA	AA+	Fitch	13/03/2026	226.078,69	0,13%
MRVEB1		MRV Engenharia	11ª/2ª	Residencial	0,80%	CDI	AA-	Fitch	15/09/2022	7.332.907,85	4,06%
MRVED2		MRV Engenharia	12ª/4ª	Residencial	1,00%	CDI	AA-	Fitch	05/07/2023	5.269.270,28	2,92%
Compromissada		Tesouro Nacional			6,38%	OVER				21.062.329,78	11,66%

Composição da Carteira por Índice



Composição da Carteira Ativo



LIQUIDAÇÕES DO MÊS DE JULHO



CRI Grupo CEM II

- CRI de 305ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IGP-M + 11,28% a.a.;
- 2,3% do PL



CRI Iguatemi | Shopping Galleria

- CRI de 108ª série da 1ª emissão;
 - Taxa: CDI + 0,20% a.a.;
 - 0,3% do PL
-

COMENTÁRIO DE JULHO

No mês de julho, liquidamos a compra de R\$ 4,18 milhões de CRI Grupo CEM II com taxa de 11,28% a.a. + IGPM e aproveitamos uma oportunidade no mercado secundário para aquisição com deságio de CRI Iguatemi a CDI + 0,20% a.a..

No final do mês, participamos da oferta pública de um FII com características semelhantes ao nosso Fundo, que estava sendo negociado no secundário com um prêmio sobre o valor de emissão na oferta. A liquidação aconteceu no dia 02 de agosto e será detalha no próximo relatório. A alienação desse lote será realizada conforme necessidade de caixa e com parcimônia, para não afetar o preço do ativo no mercado secundário e conseqüentemente a marcação a mercado do nosso ativo.

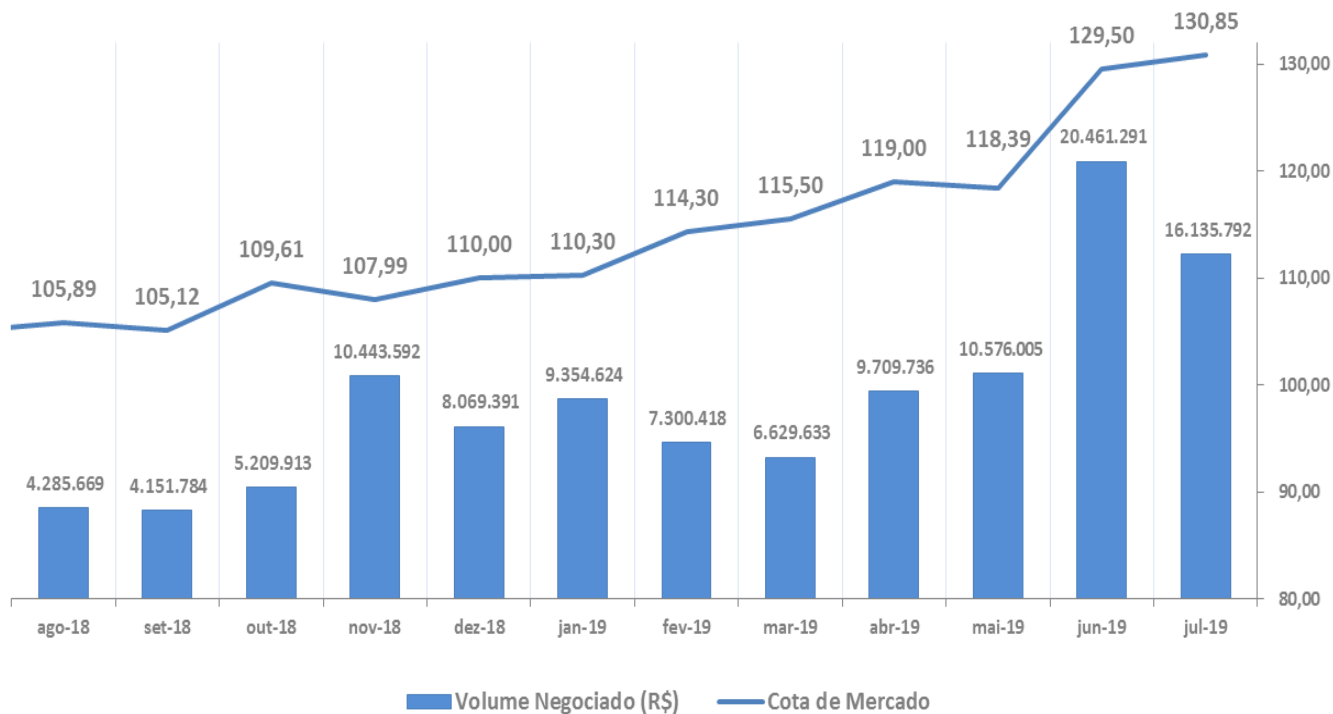
Quatro ativos do *pipeline*, que somavam R\$ 39 milhões, foram alterados, adiados ou caíram (quando não vêm a mercado), mas outros ativos surgiram. Apesar de termos encerrado o mês de julho com caixa de R\$ 33,6 milhões (R\$ 21 milhões em Compromissadas + R\$ 12,6 milhões em debêntures), já estamos com o volume de recursos captados na 4ª emissão de cotas praticamente todo comprometido.

Daqui a diante, vamos optar por alienar um ativo com pior relação retorno/risco para adquirir outro com melhor equilíbrio nesta relação.

Uma nova oferta só será realizada caso seja montado um *pipeline* com volume que a justifique e com margem de segurança, pois operações sempre mudam e podem influenciar no tempo em que o caixa fica no fundo, pesando negativamente nos rendimentos mensais de curto prazo.

MERCADO SECUNDÁRIO

Negociação Mensal



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Banestes Recebíveis Imobiliários - FII

Administrador: Banco Fator S.A.

Gestor: Banestes DTVM

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Número de Cotistas: 13.907 (Pessoas Físicas:13.879; Pessoas Jurídicas: 28)

Código Bovespa: BCRI11

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