

Agosto 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	
<b>Fundo</b>	Banestes Recebíveis Imobiliários
<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Administrador</b>	Banco Fator S.A.
<b>Gestor</b>	Banestes DTVM
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores
<b>Custodiante</b>	Banco Itaú
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Taxa de Administração</b>	1,0% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo
<b>Rendimentos</b>	Mensal
<b>Benchmark</b>	IGP-M + 6,0% a.a.
<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>Total Cotas Emitidas</b>	1.730.000
<b>PL após 4ª Emissão</b>	R\$ 177.978.265,35
<b>Código de Negociação</b>	BCRI11
<b>Código ISIN</b>	BRBCRICTF009
<b>Ofertas Concluídas</b>	4 emissões de cotas realizadas

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

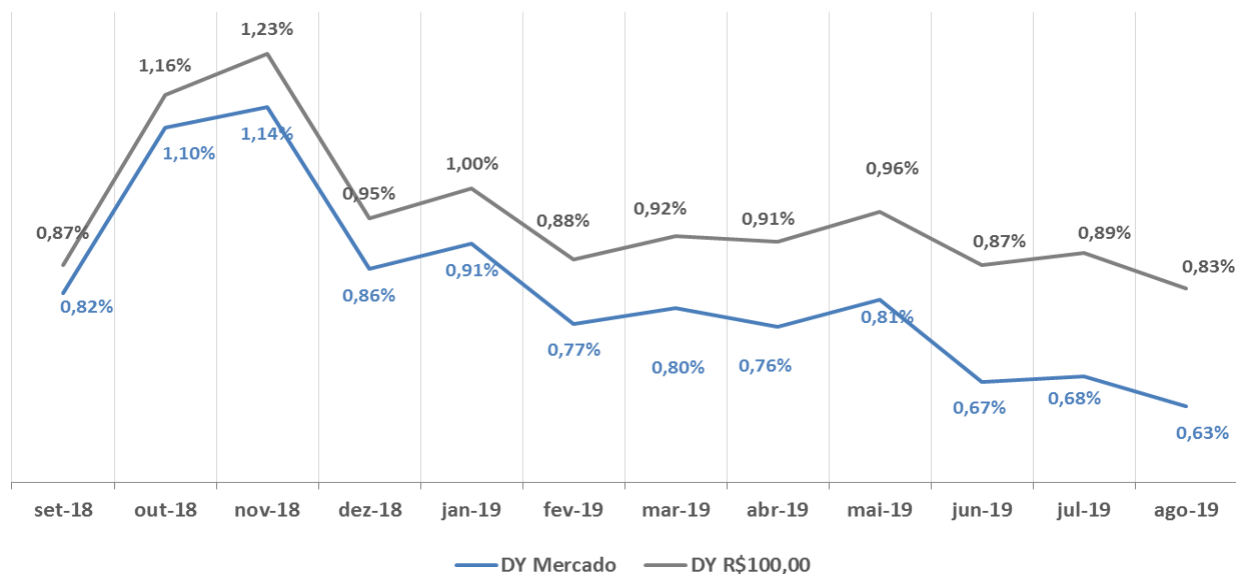
Mini DRE	1 mês	12 meses	Desde o Início
Resultado CRI (Juros + Correção)	1.506.958,26	16.100.804,42	41.587.746,78
Resultado LCI	-	23.655,11	3.881.452,85
Resultado Fundos de Liquidez	-	-	967.241,09
Resultado Debêntures	53.989,68	179.814,59	179.814,59
Resultado Compromissada	47.231,73	194.848,96	2.193.002,37
Total de Receitas	1.608.179,67	16.499.123,08	48.809.257,67
Despesas	(212.324,62)	(1.761.402,38)	(4.883.703,16)
Ajustes	-	114.929,85	(310.522,79)
Distribuição Efetiva	1.435.900,00	14.876.789,53	43.639.170,69
Distribuição por cota	0,83	11,47	46,96

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de agosto, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu o valor de R\$ 0,83/cota, perfazendo um dividend yield\* de 0,63%, líquido de imposto de renda. O IGP-M registrado no período foi de -0,67%, apresentando variação de 4,95% 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)
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%
agosto-19	177.692.890,05	102,71	1.435.900,00	0,83	131,95	0,83%	0,63%	148,01%	1,31%
<b>Últimos 12 Meses</b>	-	-	<b>14.876.822,03</b>	<b>11,47</b>	-	<b>11,47%</b>	<b>8,69%</b>	<b>194,41%</b>	<b>0,40%</b>

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 GPA	19G0834961	Barigui	1ª/70ª	Logística	4,50%	IPCA	-	-	05/12/2033	9.056.715,28	5,05%
CRI Even	19H0234807	True Securitizadora	1ª/219ª	Corporativo	1,50%	CDI	-	-	04/08/2019	9.005.159,60	5,02%
CRI VLI	17C0868823	RB Capital	1ª/153ª	Corporativo	5,82%	IPCA	AA+	Fitch	27/11/2024	7.170.956,84	4,00%
CRI Kroton	13L0034539	Barigui	1ª/1ª	Educacional	8,65%	IGP-M	-	-	15/09/2028	6.911.158,06	3,85%
CRI Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Habitasec	1ª/32ª	Shopping	11,00%	IPCA	A+	LF	05/10/2028	6.765.740,27	3,77%
CRI HBR Multiativos	19G0228153	Habitasec	1ª/148ª	Corporativo	6,25%	IGP-M	-	-	26/07/2034	6.757.149,64	3,77%
CRI Helbor II	18E0913223	Habitasec	1ª/110ª	Corporativo	1,70%	CDI	-	-	15/09/2022	6.704.991,13	3,74%
CRI Ultra	17K0216759	Gaia	4ª/100ª	Corporativo	6,75%	IGP-M	-	-	20/04/2031	6.464.560,02	3,60%
CRI BR Distribuidora	17B0174140	Barigui	1ª/52ª	Corporativo	11,00%	IPCA	AA-	SR	18/08/2031	6.408.712,30	3,57%
CRI Ultra II	19D0682432	Gaia	4ª/111ª	Corporativo	6,34%	IGP-M	-	-	20/04/2031	6.358.805,00	3,55%
CRI Montanini	16L0152594	True Securitizadora	1ª/83ª	Loteamento	11,00%	IGP-M	-	-	16/07/2031	5.681.237,41	3,17%
CRI Helbor II (Subord)	18E0913224	Habitasec	1ª/113ª	Corporativo	3,00%	CDI	-	-	15/05/2022	5.657.103,80	3,15%
CRI Shopping Limeira	15L0542353	True Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	AA-	S&P	07/07/2027	5.086.585,68	2,84%
CRI RNI	19B0177968	Nova Sec	1ª/31ª	Corporativo	1,70%	CDI	-	-	15/09/2022	4.915.623,26	2,74%
CRI Creditas	18F0879525	True Securitizadora	1ª/149ª	Residencial	8,51%	IPCA	-	-	29/11/2032	4.656.220,68	2,60%
CRI MRV 2	16F0071780	True Securitizadora	1ª/63ª	Corporativo	2,00%	CDI	-	-	21/06/2021	4.349.999,65	2,43%
CRI Rede D'or Helena	17H0164854	RB Capital	1ª/165ª	Corporativo	6,35%	IPCA	AAA	Fitch	06/11/2027	4.249.264,55	2,37%
CRI Grupo CEM II	19C0339202	Cibrasec	2ª/305ª	Loteamento	11,28%	IGP-M	-	-	10/10/2033	4.213.080,24	2,35%
CRI Diálogo II	18C0804313	Gaia	4ª/106ª	Residencial	6,10%	IGP-M	-	-	10/07/2026	4.050.503,49	2,26%
CRI Mauá	18F0922803	True Securitizadora	1ª/143ª	Residencial	7,50%	IGP-M	-	-	25/06/2025	4.037.249,43	2,25%
CRI Ginco	16L1024319	SCCI	1ª/31ª	Loteamento	12,00%	IGP-M	brA-(sf)	Austin	15/12/2026	4.018.925,88	2,24%
CRI Shopping da Bahia	10G0033154	Gaia	4ª/7ª	Shopping	8,80%	IGP-DI	AA-	S&P	10/05/2025	3.801.771,05	2,12%
CRI Ascenty II	18H0863006	RB Capital	1ª/187ª	Corporativo	7,76%	IPCA	-	-	14/05/2030	3.775.657,37	2,11%
CRI Grupo CEM	17I0152208	Cibrasec	2ª/290ª	Loteamento	10,00%	IGP-M	-	-	28/04/2028	3.771.132,85	2,10%
CRI BRF	16D0112504	TRX	1ª/14ª	Corporativo	7,76%	IGP-M	-	-	12/12/2031	3.692.176,90	2,06%
CRI Iguatemi	15I0011480	RB Capital	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	AAA	Fitch	17/09/2025	3.493.386,72	1,95%
CRI Rumo	12H0020412	RB Capital	1ª/107ª	Corporativo	6,30%	IPCA	PG	Fitch	20/06/2027	3.439.274,62	1,92%
CRI Mega Moda	16G0500404	True Securitizadora	1ª/74ª	Shopping	9,32%	IPCA	AA	Fitch	19/07/2024	3.205.740,89	1,79%
CRI Nova Colorado	14E0026716	SCCI	1ª/1ª	Loteamento	10,20%	IPCA	AA-	LF	01/02/2024	2.952.676,63	1,65%
CRI Dengo	18J0831973	Ourinvest	1ª/14ª	Corporativo	6,09%	IPCA	-	-	15/07/2034	2.551.852,96	1,42%

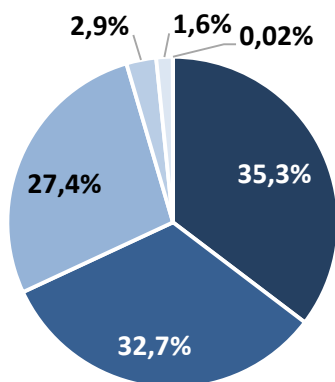
Continua...

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA – Parte II

Ativo	Código CETIP	Emissor	Emissão/Série	Risco	TX Aquisição	Index	Rating	Agência de Rating	Vcto	Valor	% da Carteira
CRI Nova Colorado 3	17B0048606	SCCI	1 <sup>ª</sup> /32 <sup>ª</sup>	Loteamento	10,00%	IPCA	AA-	LF	20/09/2025	2.245.540,37	1,25%
CRI Urbamais	16L0245118	Ápice	1 <sup>ª</sup> /82 <sup>ª</sup>	Corporativo	1,15%	CDI	AA-	Fitch	30/12/2019	1.602.201,89	0,89%
CRI Diálogo	16L0152390	Gaia	4 <sup>ª</sup> /97 <sup>ª</sup>	Residencial	7,88%	IGP-M	-	-	20/02/2025	1.572.149,95	0,88%
CRI Banco do Brasil	13I0061118	RB Capital	1 <sup>ª</sup> /94 <sup>ª</sup>	Corporativo	6,50%	IGP-DI	AAA	Fitch	13/12/2023	1.424.883,22	0,79%
CRI Shopping Sul	13D0463614	Gaia	4 <sup>ª</sup> /53 <sup>ª</sup>	Shopping	4,25%	CDI	-	-	13/07/2023	1.083.895,55	0,60%
CRI BRDU	15H0698669	Habitasec	1 <sup>ª</sup> /58 <sup>ª</sup>	Loteamento	12,00%	IPCA	-	-	14/08/2025	1.064.086,01	0,59%
CRI Tecnisa	17K0188743	Ourinvest	1 <sup>ª</sup> /11 <sup>ª</sup>	Residencial	2,30%	CDI	-	-	25/05/2023	864.935,02	0,48%
CRI Mamoré	16F0242080	Habitasec	1 <sup>ª</sup> /64 <sup>ª</sup>	Loteamento	10,50%	IGP-M	-	-	15/07/2024	697.355,03	0,39%
CRI Aliansce	16I0965520	RB Capital	1 <sup>ª</sup> /130 <sup>ª</sup>	Shopping	6,54%	IPCA	AA	Fitch	02/10/2024	480.660,61	0,27%
CRI Nova Colorado 2	15J0170872	SCCI	1 <sup>ª</sup> /19 <sup>ª</sup>	Loteamento	10,60%	IGP-M	AA-	LF	20/10/2023	470.757,21	0,26%
CRI Petrobrás	13G0249947	RB Capital	1 <sup>ª</sup> /77 <sup>ª</sup>	Corporativo	7,95%	IPCA	AA+	Fitch	13/03/2026	226.534,41	0,13%
OUIP11	-	-	-	-	104,45*	N/A	-	-	-	2.948.133,09	1,64%
MRVEB1	-	MRV Engenharia	11 <sup>ª</sup> /2 <sup>ª</sup>	Residencial	0,80%	CDI	AA-	Fitch	15/09/2022	6.119.078,01	3,41%
MRVED2	-	MRV Engenharia	12 <sup>ª</sup> /4 <sup>ª</sup>	Residencial	1,00%	CDI	AA-	Fitch	05/07/2023	5.302.455,43	2,96%
Compromissada	-	Tesouro Nacional	-	-	5,88%	OVER	-	-	-	36.823,59	0,02%

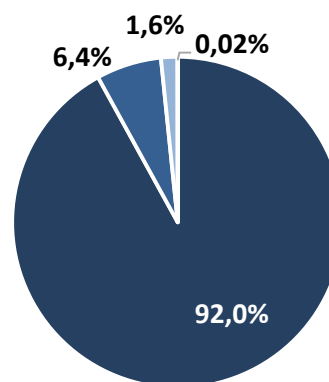
\*preço médio

Composição da Carteira por Índice



■ IPCA ■ IGP-M ■ CDI ■ IGP-DI ■ N/A ■ OVER

Composição da Carteira Ativo



■ CRI ■ DEB ■ FII ■ TP

## LIQUIDAÇÕES DO MÊS DE AGOSTO



### CRI Grupo GLP | GPA

- CRI de 70ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IPCA + 4,50% a.a.;
- 5,05% do PL



**IGUATEMI**

Empresa de Shopping Centers SA

### CRI Iguatemi | Shopping Galleria

- CRI de 108ª série da 1ª emissão;
- Taxa: CDI + 0,15% a.a.;
- 0,30% do PL



### CRI Even

- CRI de 219ª série da 1ª emissão;
- Taxa: CDI + 1,50% a.a.;
- 5,02% do PL



### CRI HBR | Multiativos

- CRI de 148ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IGP-M + 6,25% a.a.;
- 3,77% do PL



### CRI Rede D'Or | HMB

- CRI de 122ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IPCA + 8,28% a.a.;
- 1,54% do PL

### CRI Rede D'Or | Caxias

- CRI de 141ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IPCA + 7,04% a.a.;
- 0,56% do PL

### CRI Rede D'Or | HMB Residual

- CRI de 109ª série da 1ª emissão;
- Taxa: IPCA + 7,38% a.a.;
- 0,99% do PL



### FII - OUJP11

- Cotas de FII da 2ª emissão e no secundário;
- Valor da Cota 2ª Emissão: R\$ 104,41.; Preço Médio: R\$ 104,45
- 1,61% do PL

## COMENTÁRIO DE AGOSTO

No mês de agosto, adquirimos 3 CRI's constantes de nosso *pipeline* previsto à época da 4ª emissão, quais sejam:

**.HBR Multiativos** – CRI lastreado nos contratos de locação das SPE's da HBR Realty firmados com a Iguasport Ltda. ("Decathlon") em um imóvel localizado em Barueri (SP); e com TIM Celular S.A. ("TIM") e Pirelli Pneus Ltda. ("Pirelli") como locatários de dois imóveis localizados em Santo André (SP). O CRI conta com garantias de AF dos imóveis, AF das ações das SPE's, Fundo de Reserva, CF dos recebíveis dos contratos de aluguel e aval da HBR Realty;

**.GPA (GLP)** - CRI lastreado em um contrato de locação atípico (BTS), tendo como locador a GLP, *player* que atua na área de instalações logísticas modernas, e como locatária a Cia. Brasileira de Distribuição ("GPA"), em um parque logístico situado em Duque de Caxias (RJ). As garantias da operação abrangem a AF do imóvel (galpão), CF dos recebíveis referentes aos valores dos aluguéis e fiança constituída por parte do GLP Investimentos II FIP – Multiestratégia ("FIP II");

**.Even** - CRI que possui como cedente a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even"), empresa de capital aberto com mais de 40 anos de história, cujo lastro é uma debênture privada emitida pela mesma, subscrita integralmente pela True Securitizadora, a fim de captar recursos para obras e aquisição de terrenos para loteamentos. Possui como garantias a AF de cotas das SPE's, LTV de 59%, razões mínimas de garantias e alguns *covenants*.

Realizamos, também, a compra de mais algumas quantidades do CRI Iguatemi, ativo que já vem fazendo parte de nosso portfólio, remunerados à taxa de CDI + 0,15% a.a., aproveitando a oportunidade de aquisição na curva do papel, como forma de otimizar a rentabilidade do caixa para futuras aquisições.

Nosso comitê de gestão optou por participar da 2ª emissão de cotas do FII OUJP11, cujas cotas foram emitidas ao preço de R\$ 104,41, e ainda deixando aprovada a possibilidade de aquisição de mais cotas no secundário, caso as mesmas estivessem dentro de um *range* específico. A demanda de cotas nesta oferta foi de 5 vezes a quantidade de cotas ofertada ao público (rateio de 20%) e o preço no secundário estava próximo de R\$ 115,00. A divulgação dos rendimentos por parte do fundo investido não havia ocorrido até a nossa apuração de resultados, por conseguinte, não compuseram o resultado da rentabilidade distribuída do BCRI11 referente ao mês de agosto, restando contabilizados para o próximo exercício na forma de regime de caixa.

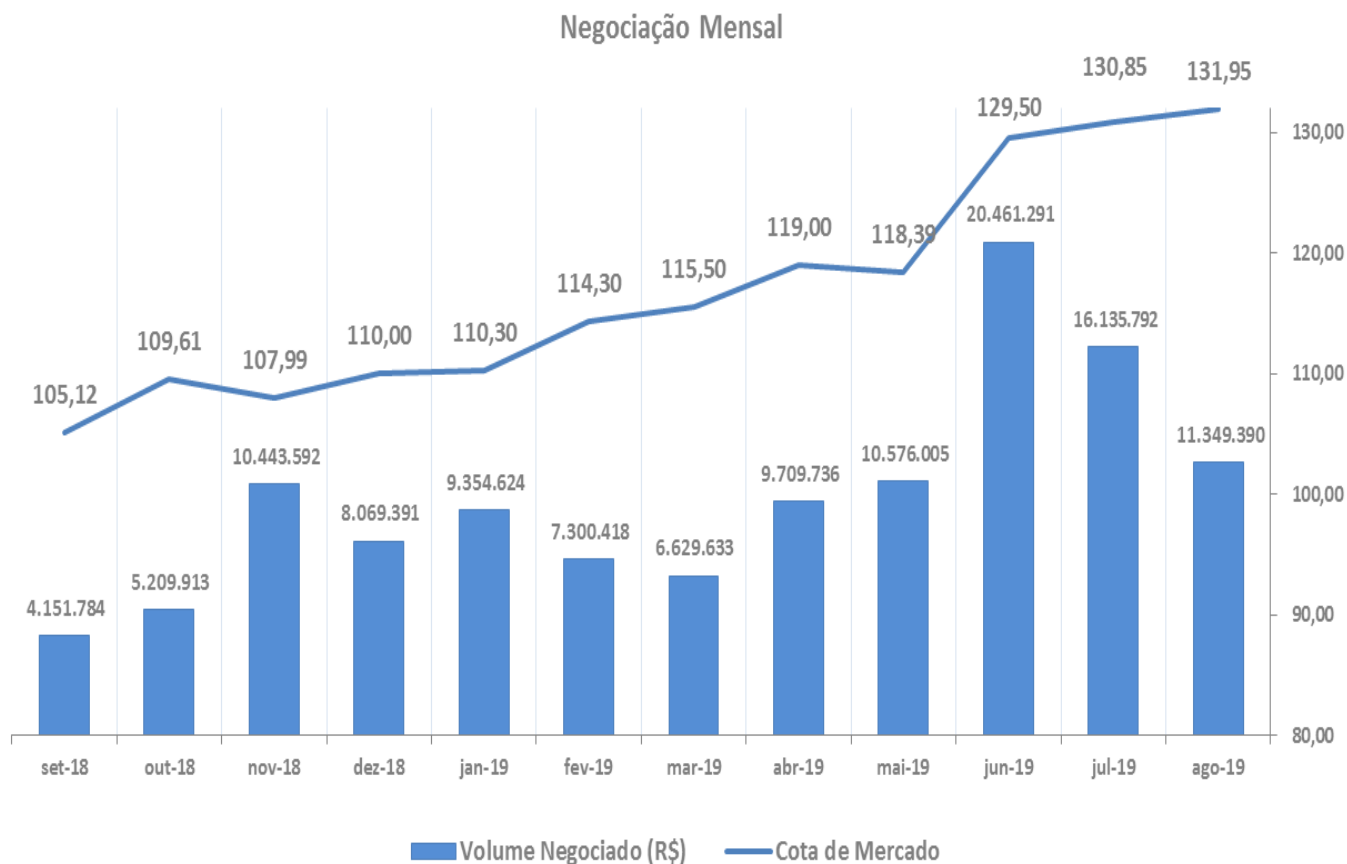
O objetivo do fundo na compra de outros FII's é de ganho de capital combinado com ativos de qualidade para carregamento a médio prazo. Os FII's têm boa liquidez e são uma forma eficiente de acessar uma boa carteira de ativos. Reafirmamos o objetivo central do BCRI11 de adquirir CRI's diretamente.

Foram alienados, a título de resgates antecipados por vontade do emissor, 3 CRI's da Rede D'Or - São Luiz, conforme informações na página referente às liquidações do mês, cujo montante total resultante foi de R\$ 5.492.825,90, auferindo um valor de R\$ 73.315,00 como prêmio pelas antecipações conforme previsto nas documentações pertinentes.

Em relação ao *pipeline*, há um ativo que se encontra na iminência de liquidação, pendente apenas de algumas questões documentais, cuja remuneração se dará por IPCA + 12% a.a., operação que esperamos ter por concretizada ainda na primeira quinzena de setembro. Ademais, cabe destacar que o mercado de CRI's se encontra bastante aquecido, e nossa equipe de gestão está atenta a qualquer oportunidade, tanto no primário como no secundário, visando analisar propostas de aquisição, ou alienação, que faça valer o risco x retorno de cada operação.



**MERCADO SECUNDÁRIO**



**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:** 15.415 (Pessoas Físicas:15.388; Pessoas Jurídicas: 27)

**Código Bovespa:** BCRI11

**Contato:** [gestaodtvm@banestes.com.br](mailto:gestaodtvm@banestes.com.br) - (27) 3383-3116