

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
– FII
CNPJ: 22.219.335/0001-38

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente sobre as
demonstrações financeiras

**BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 11.664.201/0001-00**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pelo Banco Fator S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada a seguir “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de certificados de recebíveis imobiliários era de R\$ 208.550 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo o montante de R\$ 17.062 mil a título de receita de aplicações financeiras com certificados de recebíveis imobiliários. Consideramos o processo de determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria dada a representatividade deste ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para verificar a exatidão matemática e existência dos certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, avaliação da adequação das taxas utilizadas para determinação do valor justo, recálculo da atualização a valor justo dos títulos utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexador de cada título e a conferência dos indexadores e seus respectivos percentuais através do confronto dos controles internos com a documentação vigente de cada título. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo de certificados de recebíveis imobiliários na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a determinação de valor justo de certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7.a, em 31 de dezembro de 2019, o Administrador do Fundo apresentou o montante de R\$ 8.318 mil como a base de cálculo para a apuração de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 7.902 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 14.650 mil ao longo do exercício de 2018. A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pelo Administrador do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração também a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pelo Administrador do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pelo Administrador do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 28 de março de 2019, com uma opinião sem modificação sobre as demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Building a better
working world

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos

em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	Nota explicativa	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	Nota explicativa	<u>2019</u>	<u>% PL</u>	<u>2018</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>28.984</u>	<u>10,84</u>	<u>5.795</u>	<u>4,74</u>	<u>Circulante</u>		<u>1.482</u>	<u>0,55</u>	<u>1.343</u>	<u>1,10</u>
Disponibilidades		65	0,02	-	-	Rendimentos a distribuir	7	1.212	0,45	1.150	0,94
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		16.485	6,17	-	-	Provisões e contas a pagar		270	0,10	193	0,16
Operações compromissadas						Taxa de administração	6	255	0,10	102	0,08
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI		16.485	6,17	-	-	Outros		15	0,01	91	0,07
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		9.649	3,61	4.113	3,37						
Operações compromissadas		9.649	3,61	-	-						
Debentures simples	4	-	-	4.113	3,37						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	1.604	1,31						
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	-	-	1.604	1,31						
Outros valores a receber		2.785	1,04	78	0,06						
<u>Não circulante</u>		<u>239.709</u>	<u>89,71</u>	<u>117.544</u>	<u>96,36</u>						
Realizável a longo prazo		239.709	89,71	117.544	96,36	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>267.211</u>	<u>100,00</u>	<u>121.996</u>	<u>100,00</u>
Aplicações financeiras		239.709	89,71	117.544	96,36	Cotas integralizadas		258.698	96,81	119.398	97,87
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		239.709	89,71	117.544	96,36	(-) Gastos com colocação de cotas		(114)	(0,04)	(114)	(0,09)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		31.159	11,66	-	-	Lucros ou prejuízos acumulados		57.606	21,56	36.980	30,31
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	208.550	78,05	117.544	96,36	(-)Distribuição de rendimentos		(48.979)	(18,33)	(34.268)	(28,09)
<u>Total do ativo</u>		<u>268.693</u>	<u>100,55</u>	<u>123.339</u>	<u>101,10</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>268.693</u>	<u>100,55</u>	<u>123.339</u>	<u>101,10</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Demonstrações de Resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de
2019 e 2018
(Em milhares de reais)

<u>Composição do resultado do período</u>	Nota explicativa	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		22.360	18.124
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários		17.062	17.734
Rendimento de letras de crédito Imobiliário		-	390
Rendimento de cédula de crédito imobiliário		16	-
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		5.050	-
Dividendos/bonificações a receber		232	-
Resultado na venda			(52)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		22.360	18.124
Outros ativos financeiros		642	126
Receita com títulos de renda fixa		268	7
Rendas com operações compromissadas natureza imobiliária		122	-
Rendas com operações compromissadas natureza não imobiliária		252	119
Outras receitas/despesas	11	(2.376)	(1.479)
Taxa de administração		(1.960)	(1.250)
Custódia e auditoria		(103)	(81)
Correspondências e relatórios		(57)	-
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(24)
Taxa Cetip		(40)	(32)
Taxa Selic		(1)	-
Taxa Bovespa		(84)	(9)
Taxa Anbima		(4)	(4)
Consultoria		(92)	-
Outras despesas		(87)	(79)
Outras receitas		82	-
Lucro líquido dos exercícios		20.626	16.771

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Gastos com</u> <u>colocação de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos)</u> <u>acumulados</u>	<u>(-)Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		119.398	(114)	20.209	(22.289)	117.204
Lucro líquido do exercício		-	-	16.771	-	16.771
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(11.979)	(11.979)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		119.398	(114)	36.980	(34.268)	121.996
Integralização de cotas no exercício		139.300	-	-	-	139.300
Lucro líquido do exercício		-	-	20.626	-	20.626
Distribuição de resultado no exercício	7	-	-	-	(14.711)	(14.711)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		258.698	(114)	57.606	(48.979)	267.211

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Atividade operacional		
Recebimento de juros de recebíveis imobiliários - CRI	8.343	7.200
Recebimento de juros com debentures	66	-
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	252	119
Correção Monetária de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	1.432	827
Correção Monetária de debentures	268	
Lucro com letras de crédito imobiliário - LCI	-	1.198
Rendimento FII	231	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(24)
Pagamento da taxa de administração	(1.807)	(1.250)
Pagamento de taxa de custódia	(138)	(115)
Pagamento de outros gastos operacionais	(299)	(11)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>8.318</u>	<u>7.944</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(254.891)	(27.083)
Aquisição de debentures simples	(20.177)	(4.105)
Aquisição de cotas de FII	(34.503)	
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	138.275	1.126
Venda de debentures	24.205	-
Venda de cotas de FII	5.680	-
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	-	14.808
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	18.157	16.347
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(123.254)</u>	<u>1.093</u>
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	139.300	-
Gastos com colocação de cotas	-	-
Rendimentos pagos	(14.650)	(11.616)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>124.650</u>	<u>(11.616)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>9.714</u>	<u>(2.579)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no Início do exercício	-	2.579
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	9.714	-

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/15 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Tem como público alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, sendo vedada a participação de clubes de investimento.

O Fundo é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH), cotas de fundos de investimento imobiliário (cotas de FII), cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (cotas de FIDC), debêntures e outros títulos e valores mobiliários.

A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo, em 30 de março de 2015 e o Fundo iniciou em 14 de maio de 2015. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 29 de abril de 2015, sendo encerrada em 30 de junho de 2015, após distribuição de 500.000 cotas.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 5.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que o Administrador efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 13 de abril de 2020, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Investimentos mantidos até o vencimento:** essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Caixa e equivalente de caixa:** saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de operações compromissadas.
- **Títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

d) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

O Administrador do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião do Administrador, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de passivo e ativo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

São representadas por:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Operações compromissadas –		
LFT	9.649	-

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

De natureza imobiliária

(a) Operações compromissadas

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	16.485	-

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2019		
			Quantidade	Valor	% (**)
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	HGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	86	11	0,29%
Ourinvest JPP FII	OUJP11	Títulos e Valores Mobiliários	14.516	1.713	2,02%
FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliário	UBSR11	Títulos e Valores Mobiliários	93.198	10.065	3,77%
FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliário	UBSR16	Títulos e Valores Mobiliários	8.538	922	0,35%
FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliário	UBSR17	Títulos e Valores Mobiliários	5.140	555	0,21%
Hectare CE - FII	HCTR11	Outros	129.656	17.893	12,08%
Total			251.134	31.159	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

(c) Debentures

2018

Título	Emissor	Vencimento	Remuneração Média	Valor
Debentures	MRV Engenharia	15/09/2022	0,97% CDI	4.113
				4.113

(d) Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, conforme abaixo:

Título	Emissão Série	Securizadora	Vencimento	Juros (%)	Atualização Monetária	2019	2018
						Valor de Mercado	Valor de Mercado
CRI	1ª/282ª	True Securizadora S.A.	30/11/2034	4,90%	IPCA	35.008	-
CRI	4ª/130ª	Gaia Securizadora S.A.	20/11/2029	3,50%	DI	18.042	-
CRI	4ª/47ª	ISEC Securizadora S.A	18/09/2029	2,00%	DI	10.030	-
CRI	1ª/162ª	Habitasec Securizadora S.A.	25/10/2029	7,67%	IPCA	9.748	-
CRI	4ª/45ª	ISEC Securizadora S.A	23/08/2022	12,00%	IPCA	9.329	-

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 22.219.335/0001-38****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

CRI	1ª/219ª	True Securitizadora S.A.	04/08/2023	1,50%	DI	9.039	-
CRI	1ª/219ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	24/10/2029	3,00%	DI	9.031	-
CRI	1ª/192ª	True Securitizadora S.A.	12/09/2031	4,50%	DI	8.296	-
CRI	1ª/1ª	Barigui Securitizadora S.A.	15/09/2028	7,15%	IGPM	7.134	6.714
CRI	1ª/52ª	Barigui Securitizadora S.A.	18/08/2031	11	IPCA	6.937	5.278
CRI	1ª/153ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	27/11/2024	5,82	IPCA	6.750	7.010
CRI	4ª/111ª	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2031	6,34%	IGP-M	6.601	-
CRI	1ª/311ª	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2025	9,50%	IPCA	5.811	-
CRI	1º/83º	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	16/07/2031	11%	IGP-M	5.618	5.618
CRI	1ª/22ª	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	07/12/2027	9,67%	IPCA	5.128	5.024
CRI	4ª/48ª	ISEC Securitizadora S.A	18/09/2029	3,00%	DI	5.015	-
CRI	1ª/312ª	Forte Securitizadora S.A.	20/05/2025	14,25%	IPCA	4.870	-
CRI	1ª/31ª	ISEC Securitizadora S.A	15/02/2029	1,70%	DI	4.759	-
CRI	2ª/305ª	CIBRASEC CIA Brasileira de Securitização	10/10/2033	11,28%	IGP-M	4.299	-
CRI	1ª/165ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	06/11/2027	6,35	IPCA	4.241	5.185
CRI	1ª/149ª	Ápice Securitizadora S.A.	29/11/2032	8,50%	IPCA	4.100	5.223
CRI	1ª/31ª	SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	15/12/2026	12	IGP-M	3.984	4.185
CRI	1ª/143ª	Ápice Securitizadora S.A.	25/06/2025	7,50%	IGPM	3.662	5.064
CRI	2ª/290ª	CIBRASEC Cia. Brasileira de Securitizacao S.A.	28/04/2028	10	IGP-M	3.537	4.167
CRI	1ª/278ª	Forte Securitizadora S.A.	20/08/2021	9,00%	IGP-M	3.477	-
CRI	1ª/14ª	Ourinvest Securitizadora S.A.	01/08/2034	6,10%	IPCA	2.686	2.192
CRI	1ª/32ª	SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/09/2025	10	IPCA	1.997	2.513
CRI	94ª/1ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	15/12/2023	5,92%	IGP-DI	1.327	1.490
CRI	1ª/58ª	Habitasec Securitizadora S.A.	14/08/2025	11,50%	IPCA	1.045	1.090
CRI	4ª/53ª	Gaia Securitizadora S.A.	14/07/2023	4,25%	DI	1.020	1.241
CRI	1ª/1ª	SCCI - Securitizadora De Créditos Imobiliários S.A.	01/02/2024	9,25%	IPCA	891	3.242
CRI	1ª/32ª	Habitasec Securitizadora S.A.	05/10/2028	9,00%	IPCA	849	-
CRI	1ª/64ª	Habitasec Securitizadora S.A.	15/07/2024	12%	IGP-M	552	830
CRI	1ª/130ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	02/10/2024	6,57%	IPCA	455	522
CRI	1ª/11ª	Ourinvest Securitizadora S.A.	25/05/2023	2,30%	CDI	430	2.141
CRI	1ª/19ª	SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	20/10/2023	10,60%	IGP-M	417	531
CRI	1ª/107ª	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,30%	IPCA	373	3.404
CRI	4ª/106ª	Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2026	6,10%	IGPM	341	4.065
CRI	1ª/74ª	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	19/07/2024	9,32%	IPCA	338	3.509
CRI	7ª/4ª	Gaia Securitizadora S.A.	10/05/2025	7,95%	IGP-DI	273	3.915
CRI	4ª/97ª	Gaia securitizadora S.A.	20/02/2025	7,88%	IGP-M	239	2.044
CRI	4ª/100ª	Gaia Securitizadora S.A.	20/04/2031	6,75	IGP-M	231	5.961

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 22.219.335/0001-38****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

CRI	1ª/77ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	13/03/2026	5,85%	IPCA	218	232
CRI	1ª/110ª	Habitasec Securitizadora S.A.	17/05/2022	1,70%	DI	126	-
CRI	1ª/14ª	TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.	12/12/2031	7,76%	IGP-M	64	3.517
CRI	1ª/187ª	RB Capital Companhia de Securitização	14/05/2030	7,76%	IPCA	57	3.850
CRI	1ª/113ª	Habitasec Securitizadora S.A.	17/05/2022	3,00%	DI	56	-
CRI	1ª/70ª	Barigui Securitizadora S.A.	15/03/2035	4,50%	IPCA	51	-
CRI	1ª/148ª	Habitasec Securitizadora S.A.	26/07/2034	6,00%	IPCA	49	-
CRI	1ª/108ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	17/09/2025	0,15%	DI	16	2.752
CRI	1ª/63ª	Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.	21/06/2019	1,60%	DI	3	4.279
CRI	95ª/1ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	15/11/2029	7,73%	IPCA	-	3.514
CRI	122ª/1ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	07/05/2026	8,28%	IPCA	-	3.002
CRI	1ª/109ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	07/05/2026	7,38%	IPCA	-	1.891
CRI	82ª/1ª	Ápice Securitizadora S.A.	30/12/2019	1,15%	DI	-	1.604
CRI	1ª/1ª	Habitasec Securitizadora S.A.	15/10/2020	10,75%	IGP-DI	-	1.212
CRI	1ª/141ª	RB Capital Companhia de Securitização S.A.	06/01/2027	7,04%	IPCA	-	1.047
CRI	1ª/261ª	Brazilian Securities Cia. de Securitização S.A.	20/10/2041	8,00%	IGP-M	-	92
total CRI						208.550	119.148

5. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

5.1 Riscos Referentes à Primeira Emissão**5.1.1 Risco de Não Colocação do Montante Mínimo**

O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Primeira Emissão, referente à subscrição mínima da Primeira Emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Primeira Emissão mas não seja atingido o Montante Total da Primeira Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5.1.2 Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta Pública

O início da negociação das Cotas objeto da Primeira Emissão na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

5.1.3 Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Primeira Emissão

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Primeira Emissão poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

5.1.4 Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico, como é o caso do Administrador e do Consultor de Investimentos, bem como do Escriturador e do Custodiante. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

5.1.5 Risco de Conflito de Interesses tendo em vista que o Administrador elaborou o “Estudo de Viabilidade” da Primeira Emissão

O “Estudo de Viabilidade” foi elaborado pelo Administrador. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

5.2 Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação

5.2.1 Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas.

As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

5.2.2 Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

5.2.3 Risco de Crédito

As obrigações decorrentes aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

5.2.4 Risco Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas,

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

mesmo sendo este objeto de negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.2.5 Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

5.2.6 Risco Tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

5.2.7 Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previsto no Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

5.2.8 Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

5.2.9 Risco Operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela Gestora e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Consultor de Investimentos, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

5.2.10 Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

5.2.11 Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário

O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

5.2.12 Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do Administrador e/ou da Gestora em alcançar ou reproduzir a rentabilidade alvo para as cotas do Fundo.

5.2.13 Risco de Concentração de Propriedade de Cotas

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

5.2.14 Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5.2.15 Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor de Investimentos ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, da Gestora, do Consultor de Investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

5.2.16 Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

5.2.17 Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

5.2.18 Risco de Desapropriação e de Sinistro

Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5.2.19 Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais.

5.2.20 Risco das Contingências Ambientais

Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

5.2.21 Risco Relativo à Atividade Empresarial

É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

5.2.22 Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

5.2.23 Risco Regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

5.2.24 Risco de Execução das Garantias Areladas aos Ativos Alvo

O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

5.2.25 Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

6. Taxa de administração

A taxa de administração é de 1% ao ano, respeitando o valor mínimo de R\$ 30 (trinta mil reais) por mês, atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M. No pagamento da taxa de administração serão consideradas as seguintes regras:

- (i) O valor equivalente a R\$ 10 (dez mil reais), no mínimo, serão pagos diretamente ao Administrador que utilizará prioritariamente para o pagamento da remuneração dos prestadores de serviços de controladoria, tesouraria e de escrituração; e
- (ii) O restante será dividido entre o Administrador, a Gestora e o Consultor de Investimentos da seguinte forma:
 - (a) ao Administrador 25% do restante da taxa de administração;
 - (b) a Gestora 50% do restante da taxa de administração;
 - (c) ao Consultor de Investimentos 25% do restante da taxa de administração.

A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 1.960 (exercício anterior - R\$ 1.250) a título de taxa de administração.

7. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício, os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 14.711 (exercício anterior - R\$ 11.979), abaixo demonstrados:

	2019	2018
1. Caixa líquido das atividades operacionais	8.318	7.944
Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido	7.902	7.547
2. Rendimentos a pagar	14.711	11.979
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	(14.650)	(11.616)
3. Rendimento líquido a pagar correspondente ao resultado do exercício	1.212	1.150
% do resultado do exercício distribuído (2) / (1)	176,85%	150,79%
Diferença entre a distribuição declarada e a distribuída	6.809	4.432

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

8. Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 estão compostos por 2.500.000 cotas (1.210.001 em 31 de dezembro de 2018), com valor de R\$ 106,884484 cada (R\$ 100,8236839 em 31 de dezembro de 2018), totalizando R\$ 267.211 (R\$ 121.996 em 31 de dezembro de 2018).

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 28 de abril de 2015, correspondente a 500.000 cotas.

Em 26 de julho de 2016, foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 5 de setembro de 2016 e foi correspondente a 416.419 cotas.

Em 29 de março de 2017, a Deliberação do Administrador aprovou a terceira emissão de cotas do Fundo. Foram integralizadas 293.582 cotas.

Em 29 de maio de 2019, a Deliberação do Administrador aprovou a quarta emissão de cotas do Fundo. Foram integralizadas 519.999 cotas.

Em 11 de outubro de 2019, a Deliberação do Administrador aprovou a quinta emissão de cotas do Fundo. Foram integralizadas 770.000 cotas.

9. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, Mercadorias e Futuros, sob o código BCR111. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2019	Data	Valor da cota em 2018
31-01-19	111,30	31-01-18	107,00
28-02-19	114,30	28-02-18	102,00
29-03-19	115,50	29-03-18	103,56
30-04-19	119,00	30-04-18	104,20
31-05-19	118,39	31-05-18	101,92
28-06-19	129,50	28-06-18	104,19
31-07-19	130,85	31-07-18	105,00
30-08-19	131,95	30-08-18	105,89
30-09-19	133,10	30-09-18	105,12
31-10-19	118,85	31-10-18	109,61
29-11-19	123,00	29-11-18	107,99
30-12-19	125,38	30-12-18	110,00

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no exercício) foi de 7,97% (14,05% em 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas no exercício) foi de 18,93% (10,03% em 31 de dezembro de 2018).

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)****11. Encargos debitados ao Fundo**

	2019		2018	
	Valor	Percentual	Valor	Valor
Taxa de administração	1.960	1,18	1.250	1,05
Custódia e auditoria	103	0,06	81	0,07
Correspondências e relatórios	57	0,03	-	-
Taxa de fiscalização CVM	30	0,02	24	0,02
Taxa Cetip	40	0,02	32	0,03
Taxa Selic	1	0,00	-	-
Taxa Bovespa	84	0,05	9	0,01
Taxa Anbima	4	0,00	4	0,00
Consultoria	92	0,06	-	-
Outras despesas	87	0,05	79	0,07
Total	2.458	1,48	1.479	1,25
despesas				
administrativas				

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 166.101 (R\$ 119.164 em 31 de dezembro de 2018).

12. Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os títulos, valores mobiliários e derivativos estão registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Notas explicativas às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)****15. Transações com partes relacionadas**

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada ao Administrador ou a Gestora da carteira.

Além dos serviços de administração cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 1.960 (nota 6) e dos serviços de distribuição de cotas que foram prestados por empresas relacionadas ao Administrador ou a Gestora do Fundo, no exercício o Fundo não realizou transações com partes relacionadas ao Administrador e/ou Gestora.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011.

- a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:
- b)

2019

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Operações compromissadas natureza imobiliária	-	16.485	-	16.485
Operações compromissadas natureza não imobiliária	9.649	-	-	9.649
Cotas de fundos imobiliários	31.159	-	-	31.159
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	208.550	-	-
Total do ativo	40.808	225.035	-	265.843

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 22.219.335/0001-38
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

2018

Ativos				Consolidad o
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Debêntures simples	4.113	-	-	4.113
Certificado de recebíveis imobiliários – CRI	-	119.148	-	119.148
Total do ativo	4.113	119.148	-	123.261

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, o Administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Eventos subsequentes

Termo de apuração de resultado de consulta formal aos cotistas do Fundo deliberou substituição do atual administrador do Fundo de BANCO FATOR S.A., para BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., bem como todos os atos pertinentes a tal substituição e redução da taxa de administração com vigência em 05 de fevereiro de 2020.

A partir do mês de fevereiro de 2020, como consequência do surto global de Coronavírus e também de certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo, houve impacto negativo na cotação dos diversos ativos financeiros negociados nos diversos mercados financeiros global e também brasileiro. Considerando-se esses aspectos, a cota do Fundo, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras apresentou variação negativa, em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação negativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada. O Administrador e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617

PAULO VELLANI DE LIMA
Diretor Responsável