

RELATÓRIO ANUAL

BANESTES RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

2015



CARACTERÍSTICAS 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.

A captação do Fundo teve início em 29 de abril de 2015 com encerramento em 30 de junho de 2015. O início de negociação do fundo na bolsa de valores ocorreu no dia 01 de julho de 2015, sob o código BCRI11, não havendo negociação do Fundo durante o primeiro semestre de 2015.

Seus rendimentos são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo fundo. Este tem prazo de duração indeterminado, sendo que a distribuições de resultados se darão mensalmente, sendo que a primeira distribuição se deu no dia 15 de julho referente ao mês de junho de 2015.

Principais Características	
Fundo	Banestes Recebíveis Imobiliários
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	Banco Fator
Gestor	Banestes DTVM
Consultor Imobiliário	Fator Administração de Recursos
Escriturador	Itaú Corretora de Valores
Custodiante	Banco Itaú
Publico Alvo	Investidores em Geral
Prazo de Duração	Indeterminado
Taxa de Administração	1% a.a.
Taxa de Performance	Não há
Rendimentos	Mensal
N° de Cotas Emitidas	500.000
Valor Inicial da Cota	100
Patrimônio Líquido	48.409.647 (30/06/2015)
Valor de Mercado da Cota	N/A
Código de Negociação	BCRI11

CONJUNTURA ECONÔMICA

No decorrer do ano de 2015 os juros e inflação partiram para patamares ainda maiores dos que os vistos em 2014. Se o governo demonstrou maiores esforços no começo do ano a fim de reverter este cenário, a partir de maio vimos a desordem da estrutura pública e a consolidação da crise política e econômica no país.

Com a crise econômica já vigente, junto à incapacidade por parte do governo de implementar medidas eficazes para reverter o cenário caótico, as agências de Rating (Fitch e S&P) retiraram o grau de investimento dos títulos soberanos locais, conquistado em 2008.

Esta instabilidade política e econômica derrubaram a confiança tanto do investidor como a do empreendedor para a realização de projetos de longo prazo. Refletindo tal fato, o mercado imobiliário, que já vinha sofrendo com a dificuldade de financiamento advinda da restrição ao crédito, teve retração de 13,2% no setor de construção civil e 10,0% no preço de venda dos imóveis.

Seguindo a trajetória da contração do mercado imobiliário e da atual conjuntura econômica, o estoque de Patrimônio Líquido do setor de Fundo de Investimento Imobiliários (FII) teve uma queda de 0,27% frente ao ano de 2014, totalizando o volume de R\$ 36,6 bilhões no ano de 2015. Analogamente, o mercado de securitização teve uma redução de ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de 62,0%, perfazendo um total de R\$ 4,8 bilhões.

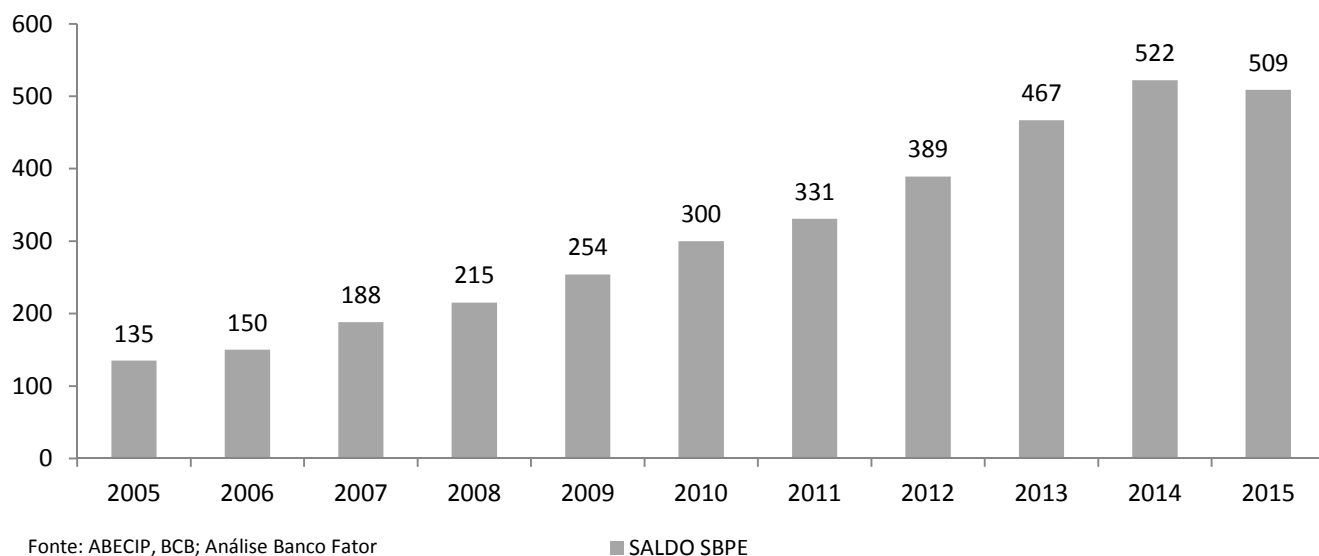
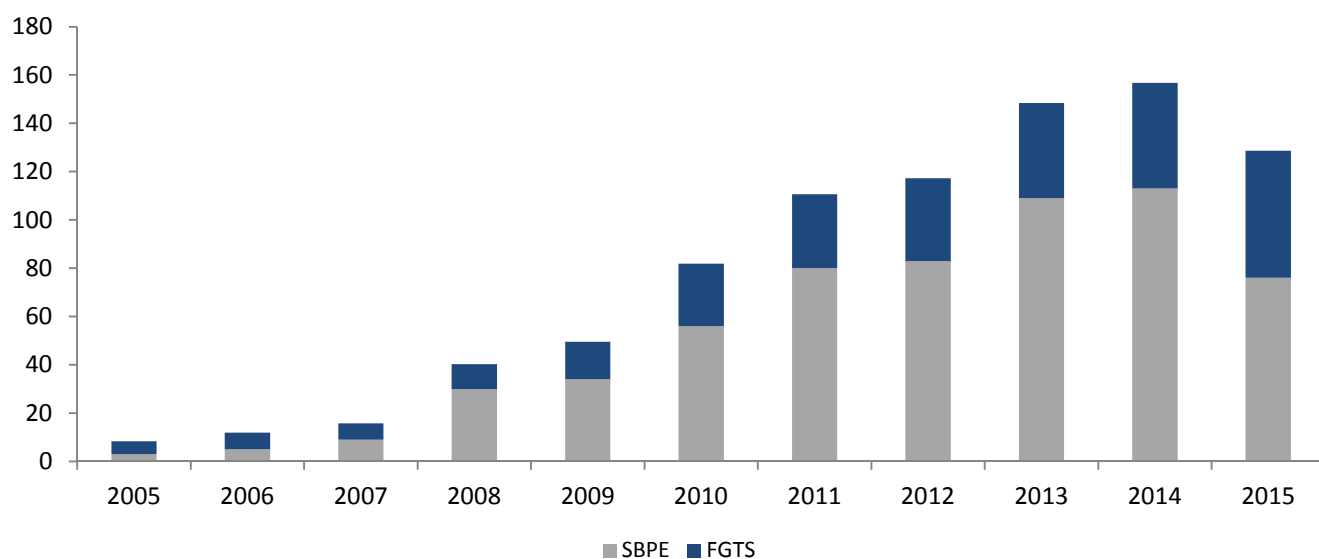
Na contramão do mercado imobiliário e da atual conjuntura econômica, até o final de Novembro o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário contava com uma valorização de 8,7%, medida pela variação do índice imobiliário IFIX entre Novembro de 2015 e Dezembro de 2014, contra uma contração registrada de 2,8% no ano de 2014. Contudo, em Dezembro o índice contraiu 3,0% por causa da ameaça de tributação de ativos de cunho imobiliário.

A ameaça surgiu com a Medida Provisória (MP) nº 694, a qual visava à mudança do regime tributário de diversos ativos financeiros a partir do ano fiscal de 2016, incluindo o fim da isenção fiscal para novas emissões de FIIs, CRIs e LCIs – o estoque não seria afetado. Contudo, a MP não foi votada e as redações subsequentes não mais incluíam as alterações para estes ativos financeiros. Desta forma, não acreditamos que haja risco no curto prazo em relação à mudança de tributação deste tipo de ativos.

CONJUNTURA ECONÔMICA

Fontes de Financiamento ao Crédito Imobiliário

Atualmente a Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) são os principais financiadores do crédito imobiliário. Entre 2005 e 2014, o valor financiado pela poupança teve alta de 3.659%, saltando de R\$ 3 bilhões para R\$ 113 bilhões. Contudo, em 2015 houve queda de 33%. Já o estoque da poupança registrou elevação de 277% no mesmo período, de R\$ 135 bilhões em 2005 para R\$ 509 bilhões em 2015.



Fonte: ABECIP, BCB; Análise Banco Fator

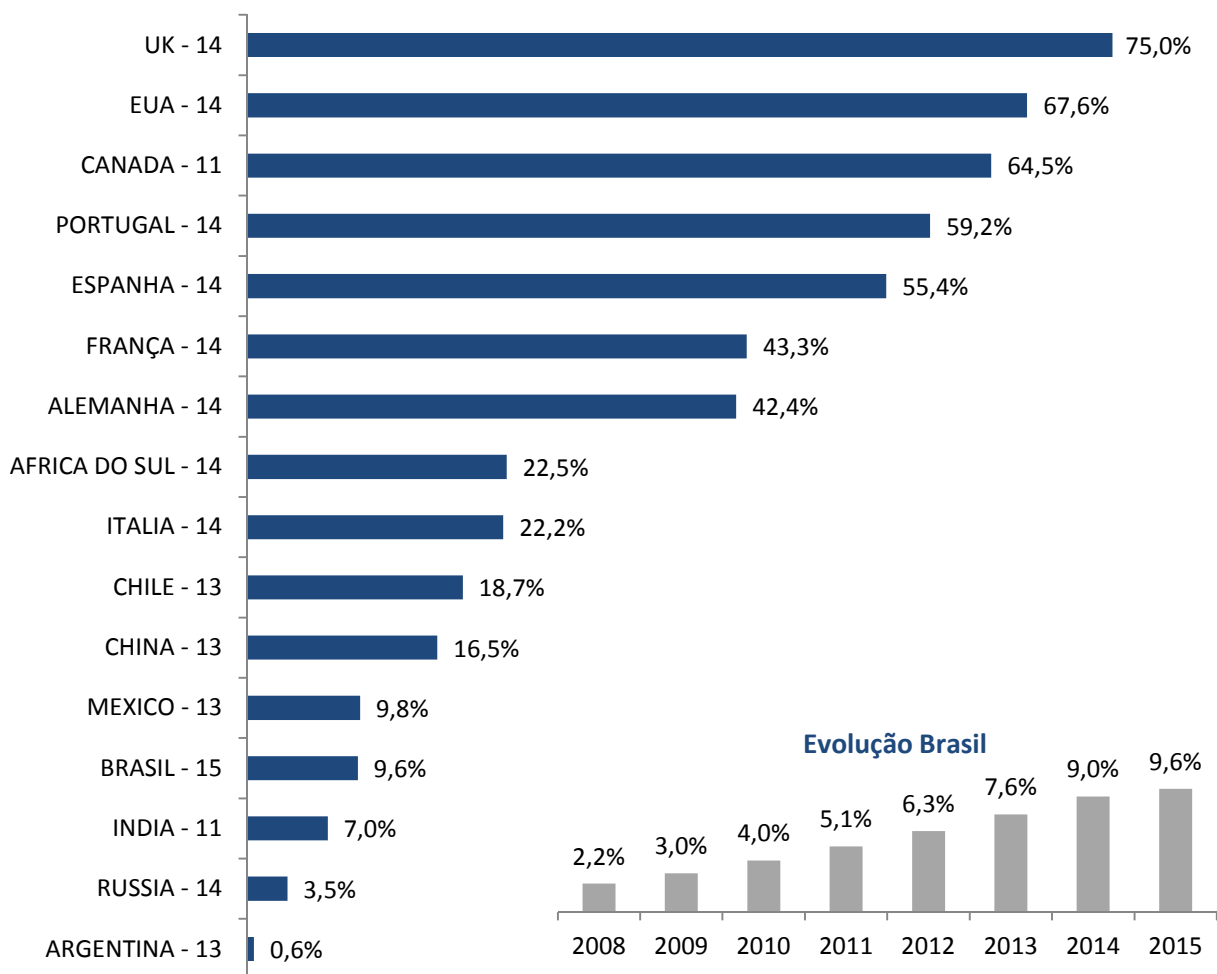
■ SALDO SBPE

CONJUNTURA ECONÔMICA

Crédito Imobiliário – Brasil e Mundo

Apesar da poupança ainda se apresentar como uma opção duradoura de fonte de Funding para o crédito imobiliário no Brasil, a participação desta classe de crédito no PIB nacional ainda é muito pequena, mostrando um forte potencial de crescimento. O gráfico abaixo representa a relação Crédito Imobiliário / PIB

Crédito Imobiliário / PIB



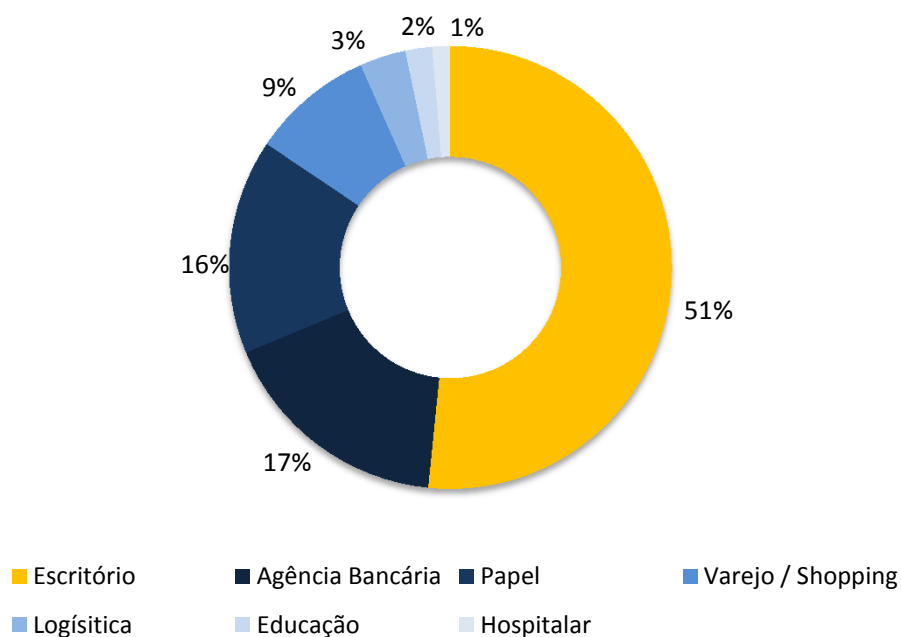
Fonte: BCB, Hypostat, ABECIP, análise Fator

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor. Assim, este pode escolher dentre inúmeras alternativas de Fundos de Investimento Imobiliário para investir o seu capital.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na aquisição de imóveis prontos e investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Cotas de outros FIIs. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, valores mobiliários lastreados em imóveis e títulos imobiliários, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) e ações de empresas voltadas ao mercado imobiliário, tudo dentro das restrições impostas pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, podemos dividi-lo em setores, cada qual com sua dinâmica, seus riscos e oportunidades.

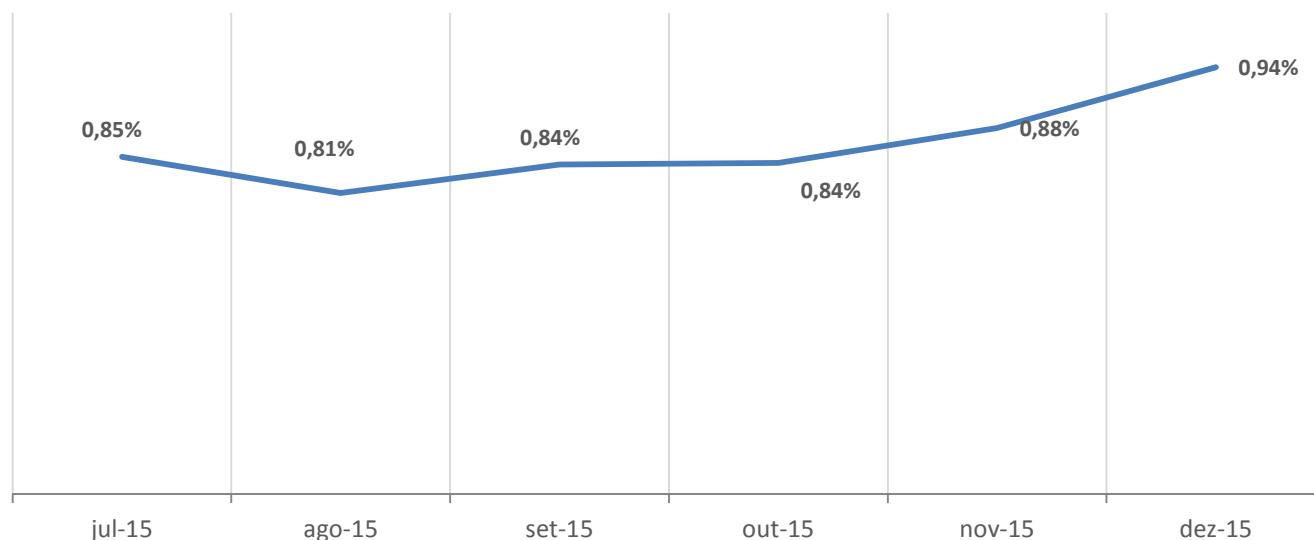


DESEMPENHO DO FUNDO NO ANO DE 2015

Durante o ano de 2015, o Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários distribuiu um total de R\$ 2.740.382,52, o equivalente a R\$ 5,48 por cota. Esta distribuição corresponde a um *dividend yield* de 5,72% para o período e 10%, caso anualizado. A distribuição teve rentabilidade equivalente a 84,90% do CDI líquido. É importante ressaltar, entretanto, que a média é puxada para baixo devido à progressão de integralização de cotas adotada no início do Fundo.

Período	Patrimônio Líquido (R\$)	Cota Patrimonial	Distribuição de Rendimentos	Distribuição por Cota	Cota de Mercado	Dividend Yield	% CDI líquido
junho-15	48.409.646,51	96,82	175.436,71	0,35	100,00	0,35%	39,95%
julho-15	48.113.005,54	96,23	430.490,59	0,86	101,20	0,85%	90,33%
agosto-15	48.110.992,27	96,22	406.735,12	0,81	100,04	0,81%	91,78%
setembro-15	48.105.538,21	96,21	421.357,41	0,84	100,00	0,84%	95,12%
outubro-15	48.099.425,00	96,20	422.107,17	0,84	100,00	0,84%	95,26%
novembro-15	48.001.613,04	96,00	431.740,57	0,86	98,06	0,88%	104,32%
dezembro-15	48.103.776,60	96,21	452.514,95	0,91	95,89	0,94%	101,59%
Desde o Início	-	-	2.740.382,52	5,48	-	5,51%	84,90%

Dividend Yield*



¹ Lei nº 8.668.

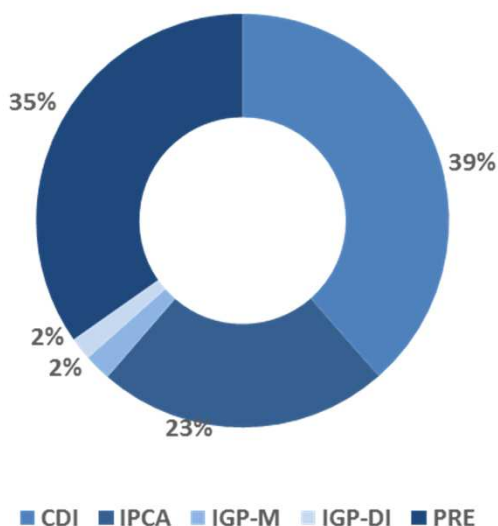
*Dividend Yield é calculado a partir da cota de mercado.

CARTEIRA DO FUNDO

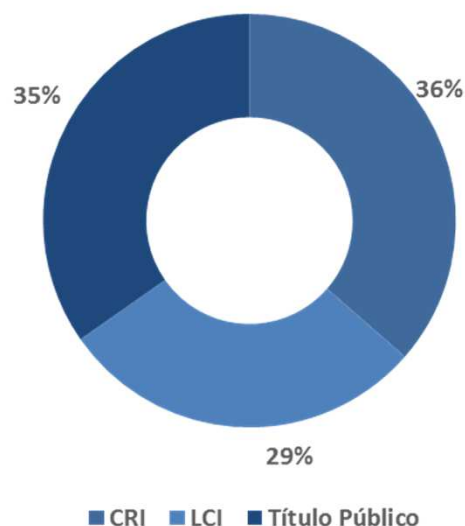
Durante o ano de 2015 a Gestão procurou alocar os recursos da primeira emissão de cotas do Fundo de forma que a carteira proporcionasse atrativo retorno em relação ao risco. Desta forma, existe pulverização tanto nos indexadores das operações quanto ao tipo de risco. Ainda, as operações tem rating A+ ou superior, classificando a carteira como baixo risco.

Ativo	Emissor	Emissão / Série	Tipo de Risco	Tx. Aquisição	Indexador	Pagamento de Juros	Rating	Vencimento	Valor	% da Carteira
CRI Iguatemi	RB Capital Cia de Sec.	1ª / 108ª	Corporativo	0,15%	CDI	Mensal	AA+	17/09/2025	4.725.013	9,7%
CRI JPS	HBSC	1ª/1ª	Shopping	9,21%	IGP-DI	Mensal	A+	15/10/2020	892.889	1,8%
CRI Nova Colorado 2	SCCI	1ª/1ª	Loteamento	9,25%	IPCA	Mensal	AA-	01/02/2024	3.133.679	6,4%
CRI Nova Colorado 3	SCCI	1ª/19ª	Loteamento	10,60%	IGP-M	Mensal	AA	20/10/2013	1.033.364	2,1%
CRI Renner	RB Capital Cia de Sec.	1ª/95ª	Varejo	7,73%	IPCA	Mensal	AA	15/11/2029	3.200.150	6,6%
CRI Shopping Limeira	Ápice Securitizadora	1ª/22ª	Shopping	9,67%	IPCA	Mensal	AA-	07/07/2027	4.757.151	9,8%
LCI I	ABC	N/A	N/A	94,0%	CDI	Bullet	AA	18/07/2016	5.283.112	10,9%
LCI II	ABC	N/A	N/A	95,0%	CDI	Bullet	AA	17/05/2016	1.796.002	3,7%
LCI III	VOTORANT	N/A	N/A	92,0%	CDI	Bullet	AA+	31/10/2016	4.581.068	9,4%
LCI IV	ABC	N/A	N/A	95,0%	CDI	Bullet	AA	31/10/2016	2.347.309	4,8%
Compromissadas	TESOURO	N/A	N/A	14,0%	PRE	Diário	AAA	Diário	16.856.604	34,7%
									48.606.341	100,00%

Composição da Carteira por Índice



Composição da Carteira por Ativo



NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

Durante o ano de 2015 foram feitas 14 operações de compra de ativos pelo Fundo. A seguir, uma breve descrição dos ativos adquiridos.

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CRI IGUATEMI	
Data Aquisição	24/09/2015
Data Vencimento	17/09/2025
Mercado	Primário
Indexador	CDI
Taxa Compra	0,15%
Emissor	RB Capital Cia de Sec.
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	AA+
Risco	Corporativo
Lastro	Contrato de Compra e Venda do Shopping Galeria (Campinas/SP)
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança prestada pela Iguatemi Cessão Fiduciária dos Recebíveis relativo aos aluguéis do shopping
CRI JPS	
Data Aquisição	06/11/2015
Data Vencimento	15/10/2020
Mercado	Secundário
Indexador	IGP-DI
Taxa Compra	9,21%
Emissor	HBSC
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	A+
Risco	Shopping
Lastro	Contratos típicos de locação firmados entre a JPS e os Locatários
Garantias	Coobrigação da cedente Fiança dos proprietários do Shopping Alienação fiduciária da expansão do Imóvel

NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

CRI NOVA COLORADO 2	
Data Aquisição	13/11/2015
Data Vencimento	01/02/2024
Mercado	Secundário
Indexador	IPCA
Taxa Compra	10,20%
Emissor	SCCI
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	AA-
Risco	Loteamento
Lastro	Contratos típicos de locação firmados entre a JPS e os Locatários
Garantias	Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis dos lotes vendidos Coobrigação, fiança ou aval da NC e sócios Alienação Fiduciária das cotas da SPE Fundo de liquidez
CRI RENNER	
Data Aquisição	17/12/2015
Data Vencimento	15/11/2029
Mercado	Secundário
Indexador	IPCA
Taxa Compra	8,45%
Emissor	RB Capital Cia de Sec.
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	AA
Risco	Varejo
Lastro	Contrato Atípico de Locação (BTS)
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel Fiança dos controladores da proprietária do Imóvel Seguro de performance e liberação de recursos conforme avanço de obras
CRI SHOPPING PÁTIO LIMEIRA	
Data Aquisição	18/12/2015
Data Vencimento	07/07/2027
Mercado	Primário
Indexador	IPCA
Taxa Compra	9,67%
Emissor	Ápice Securitizadora
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	AA-
Risco	Shopping
Lastro	Contratos típicos de locação e contrato tampão
Garantias	Coobrigação da cedente Fiança do grupo fatura Alienação Fiduciária do Imóvel

NEGÓCIOS REALIZADOS NO SEMESTRE

CRI NOVA COLORADO 3	
Data Aquisição	27/11/2015
Data Vencimento	20/10/2013
Mercado	Secundário
Indexador	IGP-M
Taxa Compra	10,60%
Emissor	SCCI
Pagamento de Juros e Amortização	Mensal
Rating	AA
Risco	Loteamento
Lastro	CCI emitida pela Nova Colorado, S.A.
Garantias	Subordinação inicial de 30% Alienação Fiduciária das cotas da SPE Fundo de liquidez Fiança da Nordsar e da CIPASA e Coobrigação da empresa e SPES

LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

	Emissor	Rating	Data Aquisição	Data Vencimento	Indexador	Taxa Compra	Volume
LCI I	BMCH	AA-	03/07/2015	30/12/2015	CDI	95,5%	10.000.000
LCI II	ABC	AA	22/07/2015	18/07/2016	CDI	94,0%	5.000.000
LCI III	PACTUAL	AA	22/07/2015	20/10/2015	CDI	91,0%	5.000.000
LCI IV	PACTUAL	AA	02/09/2015	13/10/2015	CDI	94,5%	4.392.000
LCI V	ABC	AA	05/10/2015	17/05/2016	CDI	95,0%	1.662.000
LCI VI	VOTORANT	AA+	30/10/2015	31/10/2016	CDI	92,0%	4.500.000
LCI VII	ABC	AA	04/11/2015	31/10/2016	CDI	95,0%	2.300.000
LCI VIII	VOTORANT	AA	08/01/2016	30/03/2017	PRE	15,0%	1.571.000

PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PARA 2016

O cenário econômico frágil esperado para 2016 tende a aumentar a percepção de risco dos emissores e investidores do mercado de CRI. Por isso, a busca por ativos com estruturas sólidas e pouco correlacionadas com a conjuntura econômica nacional será o foco da equipe gestão do Fundo neste ano, sempre respeitando os preceitos de sua política de investimentos.

VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS

O Fundo Banestes Recebíveis Imobiliários investe apenas em ativos financeiros de cunho imobiliário, prioritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários, ativos sujeitos à variação de preços conforme os diversos movimentos de mercado. A instituição responsável pela precificação ou *Marcação a Mercado* dos ativos do Fundo é o agente Custodiante do Fundo, o Banco Itaú Unibanco. No link em seguida está disponível o Manual de Marcação a Mercado do Custodiante:

http://www.itaucustodia.com.br/Manual_Precificacao.pdf

BALANÇO PATRIMONIAL

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>30.877</u>	<u>64</u>	<u>Circulante</u>		<u>514</u>	<u>1</u>
Disponibilidades		11	-	Rendimentos a distribuir	7	453	1
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		16.858	35	Provisões e contas a pagar		61	-
Operações compromissadas	4	16.858	35	Taxa de administração		42	-
				Outros		19	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		14.008	29				
Letras de crédito imobiliário - LCI	4	14.008	29				
<u>Não circulante</u>		<u>17.742</u>	<u>37</u>	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>48.105</u>	<u>100</u>
Realizável a longo prazo		17.742	37	Cotas integralizadas		48.470	101
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		17.742	37	Lucros acumulados		2.375	5
Certificados de recebíveis Imobiliários - CRI	4	17.742	37	(-) Distribuição de rendimentos	7	(2.740)	(6)
Total do ativo		<u>48.619</u>	<u>101</u>	Total do passivo		<u>48.619</u>	<u>101</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**Período de 14 de maio (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2015**

Em milhares de Reais

<u>Composição do resultado do período</u>	Nota explicativa	<u>31/12/2015</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		1.640
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários		325
Rendimento de letras de crédito imobiliário		1.315
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		1.640
Outros ativos financeiros		1.375
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.131
Rendas com operações compromissadas		244
Outras receitas/despesas	11	(640)
Taxa de administração		(292)
Consultoria		(150)
Taxa de fiscalização CVM		(91)
Custódia e auditoria		(51)
Correspondências e relatórios		(11)
Taxa bovespa		(12)
Taxa anbima		(24)
Taxa cetip		(9)
Lucro do período		2.375

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 14 de maio (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro acumulado</u>	<u>(-)Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 14 de maio de 2015		-	-	-	-
Integralização de cotas no período		48.470	-	-	48.470
Lucro do período		-	2.375	-	2.375
Distribuição de resultado no período	7	-	-	(2.740)	(2.740)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		48.470	2.375	(2.740)	48.105

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA**Período de 14 de maio (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2015**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2015</u>
Atividade operacional	
Recebimento de juros de recebíveis imobiliários - CRI	138
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	1.131
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	244
Correção Monetária CRI	49
Lucro com LCI	849
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(91)
Pagamento da taxa de administração	(250)
Pagamento de taxa de custódia	(33)
Pagamento de outros gastos operacionais	(205)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>1.832</u>
Atividade de investimento	
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(17.664)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(33.142)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	19.600
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	59
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(31.147)</u>
Atividade de financiamento	
Integralização de cotas	48.470
Rendimentos pagos	(2.287)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>46.183</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>16.869</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	16.869

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Administrador: Banco Fator S.A.

Gestor: Banestes DTVM

Consultor Imobiliário: Fator Administração de Recursos Ltda. (FAR)

Custodiante: Itaú Unibanco S.A.

CNPJ: 22.219.335/0001-38

Código Bovespa: BCRI11

Contato: fundosimobiliarios@fator.com.br

SAC **0800 727 0474**
www.banestes.com.br

 /banestes  @banestes_s