

# BARI11

## FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

### NOTA DO GESTOR

#### INTRODUÇÃO

2019 foi um ano muito bom para os fundos imobiliários, pois o seu principal indicador, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) registrou uma alta superior a 35%. Puxado pela forte alta no mês de dezembro na casa dos 2 dígitos. Este movimento reforça nossa leitura na alocação do caixa em FIs, nos fundamentos de permanência destes em nossa carteira e nas janelas de saída para estes ativos.

Aproveitamos este momento e realizamos a venda de algumas posições em FIs no mês de janeiro, tanto as "core" como as "dinâmicas", apurando um resultado relevante que vai ajudar a estabilização do *dividend yield* do fundo, e em alguns casos zeramos a posição dado que o retorno atingido naquele ativo era muito superior ao estimado em nossos estudos e projeções. Importante lembrar que mesmo os ativos considerados "Core" poderão ser negociados, caso as condições do mercado sejam favoráveis à operação.

Continuamos vendo boas razões de risco e retorno em determinados fundos imobiliários disponíveis no mercado, e desta forma seguimos com a realocação de caixa em algumas posições estratégicas em FII, na grande maioria até que os CRI de lastro pulverizado originados esteja prontos para liquidação

O fundo segue seu processo de alocação em ativos alvo, considerando a sua essência principal que são ativos de lastro pulverizado, mas trazendo também alocações dinâmicas que façam frente ao seu custo de oportunidade à medida que estes ativos alvo já originados são estruturados.

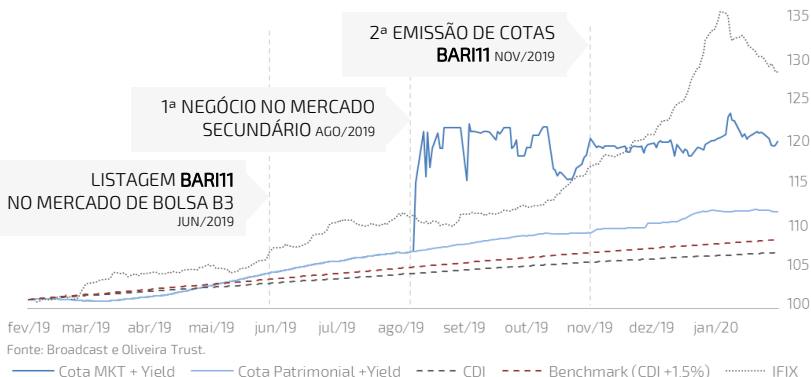
Vale lembrar que a emissão dos CRI de lastro pulverizado depende de registro cartorial da Alienação Fiduciária da Garantia e da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) de cada um dos créditos, além de passar por processo de validação independente de cada critério de elegibilidade estabelecido no regulamento do fundo. Portanto, alocações táticas são utilizadas de modo a suavizar oscilações na distribuição de resultados do fundo.

Desde o relatório gerencial do mês passado, o volume de operações originadas e em processo de estruturação alcançou R\$77MM, sendo a liquidação destes ativos concentrada em março e abril. Serão três operações no mês de março, duas delas com lastro pulverizado, e a segunda um CRI fora da regra geral que deve levar a alocação nesta classe de ativos a próximo de 100%.

#### RESULTADOS

Apesar de grande variação negativa do IFIX no mês de janeiro a cota do BARI11 tem se demonstrado estável conforme pode-se observar no gráfico abaixo. Sua cota no mercado secundário em janeiro/20 fechou praticamente no mesmo patamar que de dezembro/19, R\$109,45 em janeiro contra R\$ 109,90 em dezembro. O valor patrimonial também ficou estável, muito próximo aos R\$ 100,00/cota.

O BARI11 acumulou nos últimos 12 meses um retorno na casa de **11,97%** pela ótica patrimonial e **20,71%** pela ótica do valor de mercado de sua cota, apresentadas a seguir. Respectivamente **224%** e **387%** do CDI líquido do período (com a aplicação da alíquota tributária de renda fixa de longo prazo de 15% para comparação).



### INFORMAÇÕES

#### NOME

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII

#### CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3

BARI11

#### CÓDIGO ISIN

BRBARICTF003

#### GESTOR

Barigui Gestão de Recursos LTDA

#### ADMINISTRADOR / ESCRITURADOR

Oliveira Trust DTVM SA

#### OBJETIVO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos em (i) Ativos Imobiliários, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e (ii) Aplicações Financeiras.

#### PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

#### INÍCIO DAS ATIVIDADES

12 de Dezembro de 2018

#### PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

#### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,305% a.a. sobre o PL do fundo (administração, gestão e escrituração)

#### TAXA DE PERFORMANCE<sup>1</sup>

20% sobre o que exceder o Benchmark, apurada mensalmente, paga semestralmente (com aplicação de linha d'água)

#### BENCHMARK

CDI + 1,5% a.a.

#### PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Distribuição de Rendimentos Mensal no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior

#### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 223.415.073

R\$ 100,00/cota

Cota de Fechamento do dia 31/01/2020

#### COTAS EMITIDAS

Total 2.234.191

1ª Emissão (dez/18 - jun/19) - 734.191

2ª Emissão (nov/19) - 1.500.00

#### VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 109,45

Cota de Fechamento do dia 30/01/2020

#### NUMERO DE COTISTAS

4.667

#### TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoa física que detenham montante inferior a 10% das cotas. Já sobre ganho de capital na venda das cotas, o cotista pessoa física é tributado em 20% a título de Imposto de Renda

<sup>1</sup> Metodologia de cálculo da Taxa de Performance do fundo leva em consideração a inadimplência corrente observada no lastro dos CRI adquiridos. Créditos lastro são classificados por faixas de atraso (em dias) e pelo Loan to Value (LTV). A partir desta classificação são marcadas provisões percentuais sobre cada crédito e no saldo devedor do CRI. Estas marcações são feitas gerencialmente para apuração da evolução patrimonial do fundo.

## RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

O resultado realizado no mês de janeiro cobriu nossas expectativas para os dividendos do mês de janeiro e estão em linha com as nossas projeções. Além disso foi possível criar um "colchão" de reservas com o excesso de resultado para seguirmos com a estratégia de normalização do *dividend yield* dentro do 1º semestre de 2020.

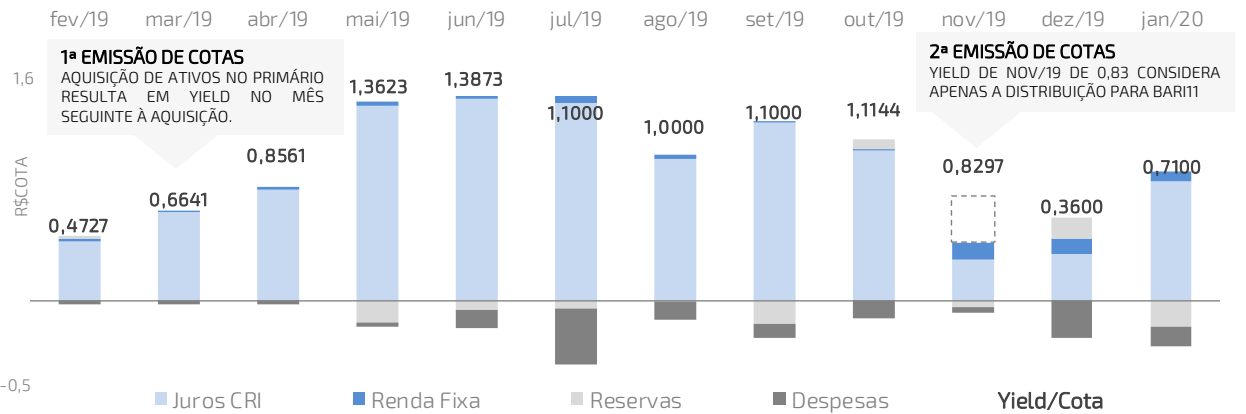
O BARI11 abre o ano com pagamento de R\$ 0,71 por cota, que corresponde a um retorno de 0,65% sobre o preço de R\$ 109,45/cota que representa o fechamento em 31 de janeiro.

Consideramos o resultado satisfatório, dado que os ativos alvo ainda não tiveram o impacto dos índices de inflação apurados em dezembro. Rentabilidade do fundo superou com folga seu benchmark (CDI+1,5% a.a.), que registrou alta de 0,51% em janeiro.

RESULTADOS BARI11	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	ACUM 12M
<b>RECEITAS</b>													
RENDIMENTO IMOBILIÁRIO	247.618	366.772	465.882	1.119.728	1.156.126	1.137.320	810.961	1.019.659	862.100	709.351	827.939	2.076.301	10.799.757
RENTA FIXA	9.141	4.106	8.948	26.024	20.856	32.752	29.033	3.396	6.341	304.559	251.759	173.886	870.802
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RECEITA TOTAL</b>	<b>256.759</b>	<b>370.879</b>	<b>474.831</b>	<b>1.145.751</b>	<b>1.176.982</b>	<b>1.170.072</b>	<b>839.994</b>	<b>1.023.055</b>	<b>868.441</b>	<b>1.013.910</b>	<b>1.079.697</b>	<b>2.250.186</b>	<b>11.670.559</b>
<b>DESPESAS</b>													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(13.750)	(13.639)	(13.750)	(18.450)	(101.544)	(87.336)	(96.213)	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(1.214.722)
TAXA PERFORMANCE	-	-	-	-	-	(226.684)	-	-	-	-	(228.311)	(81.550)	(536.544)
DEMAIS DESPESAS	(3.290)	(3.288)	(3.695)	(4.390)	(4.700)	(6.020)	(5.829)	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(140.400)
<b>DESPESA TOTAL</b>	<b>(17.040)</b>	<b>(16.927)</b>	<b>(17.445)</b>	<b>(22.840)</b>	<b>(106.244)</b>	<b>(320.040)</b>	<b>(102.042)</b>	<b>(85.515)</b>	<b>(103.837)</b>	<b>(107.755)</b>	<b>(646.037)</b>	<b>(345.944)</b>	<b>(1.891.667)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>239.719</b>	<b>353.952</b>	<b>457.386</b>	<b>1.122.911</b>	<b>1.070.738</b>	<b>850.032</b>	<b>737.952</b>	<b>937.540</b>	<b>764.604</b>	<b>906.155</b>	<b>433.660</b>	<b>1.904.243</b>	<b>9.778.892</b>
RESERVAS	12.203	-	-	(122.730)	(52.221)	(42.422)	(3.761)	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	-
<b>DISTRIBUÍDO NO PERÍODO</b>	<b>251.922</b>	<b>353.952</b>	<b>457.386</b>	<b>1.000.181</b>	<b>1.018.517</b>	<b>807.610</b>	<b>734.191</b>	<b>807.610</b>	<b>818.200</b>	<b>807.651</b>	<b>804.309</b>	<b>1.586.276</b>	<b>9.447.805</b>
% DISTRIBUÍDO	105,1%	100,0%	100,0%	89,1%	95,1%	95,0%	99,5%	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	96,6%
QTD. DE COTAS	532.951	532.951	534.283	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	-
<b>RENDIMENTO/COTA</b>	<b>0,4727</b>	<b>0,6641</b>	<b>0,8561</b>	<b>1,3623</b>	<b>1,3873</b>	<b>1,1000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,1000</b>	<b>1,1144</b>	<b>0,8297</b>	<b>0,3600</b>	<b>0,7100</b>	<b>10,9566</b>
YIELD @ IPO <sup>1</sup>	0,47%	0,66%	0,86%	1,36%	1,39%	1,10%	1,00%	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	10,96%
YIELD MKT <sup>2</sup>	0,48%	0,67%	0,86%	1,36%	1,39%	1,10%	0,87%	0,98%	1,02%	0,76%	0,33%	0,65%	10,01%

<sup>1</sup>VALOR DA COTA NA SUA PRIMEIRA EMISSÃO EM R\$ 100,00  
<sup>2</sup>VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.

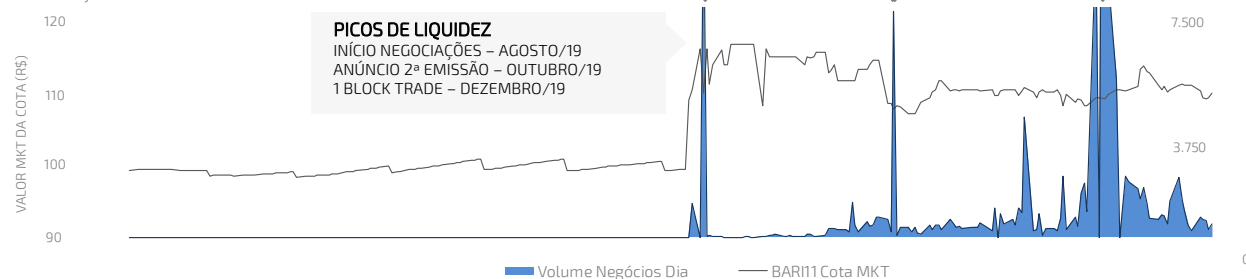
### COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO DISTRIBUÍDO – R\$/COTA



## MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de janeiro de 2020, o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões, com incremento substancial tanto no número de cotistas (+ de 1.000 novos cotistas), como no volume de negociações se descontados os dias com volumes extraordinários. Os valores acima desconsideram dois trades que montam aproximadamente R\$45MM nos dias 23 e 26 de dezembro conforme observado no gráfico abaixo. Lembrando que agora a Cota Patrimonial já está ex de dividendos do último dia do mês de apuração, para base de comparação com os valores do Informe Mensal Estruturado.

### EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
COTA MKT <sup>3</sup>	99,51	99,24	99,81	100,03	99,90	99,96	115,49	111,01	111,00	110,20	109,90	109,45
COTA VP <sup>4</sup>	99,51	99,24	99,81	100,03	99,90	99,96	100,08	99,98	99,36	99,60	100,93	0,00
Nº COTISTAS	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	123	288	906	906	3.583	4.667
Nº NEGÓCIOS	-	-	-	-	-	-	190	600	1.882	2.920	8.919	5.371
Nº COTAS NEGOC.	-	-	-	-	-	-	113.052	18.645	141.160	116.131	643.111	187.350
VOLUME FIN/MÊS	-	-	-	-	-	-	12.192.177	2.096.376	15.394.381	12.752.974	69.732.393	20.678.066
VOLUME MÉD/DIA	-	-	-	-	-	-	554.190	139.758	669.321	637.649	3.670.126	1.088.319

Fonte: Broadcast e Oliveira Trust.  
<sup>3</sup>VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.  
<sup>4</sup>VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

## ALOCAÇÃO DO ATIVO

Como apresentado em nosso último relatório e na introdução deste mês, o BARI11 mantém sua essência nos ativos alvo CRI de lastro pulverizado. Gostaríamos de reforçar a análise no perfil de lastro destas operações com créditos oriundos de financiamento à aquisição de unidades performadas nas capitais e regiões metropolitanas das regiões S e SE, contando com a coobrigação dos incorporadores (players de notoriedade nas regiões), quando créditos ainda recentes (com LTV ainda mais alto e curto histórico de comportamento dos mutuários). Todos estes créditos contam com alienação fiduciária da garantia real (alvo do financiamento).

Sobre os ativo alvo que já se encontram na "esteira" de estruturação importante ressaltar que os mesmos possuem características bastante semelhantes ao perfil do lastro atual, no entanto, foram originados em momentos e condições de mercado distintos do portfólio presente no ativo do BARI11. Desta forma, daremos continuidade à matriz de risco estabelecida para o lastro destes ativos alvo, acompanhando estas atualizações das condições de mercado.

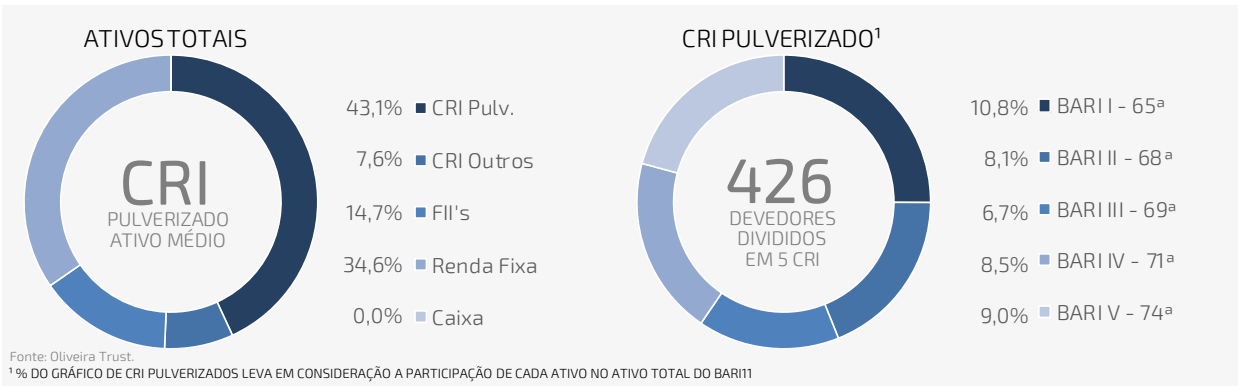
Dos R\$77MM em estruturação, R\$ 70MM se enquadram nos CRI da Regra Geral (Página 6 deste relatório detalha a Política de Investimento do Fundo, mas de qualquer forma é recomendada a leitura atenciosa do regulamento). Este volume será dividido em 4 CRI, sendo os 2 primeiros liquidados em março. Ainda neste vértice da Regra Geral (Lastro pulverizado), além destes 4 ativos, há mais outras 2 operações em análise que somam R\$ 39MM, com potencial liquidação para abril.

No vértice da estratégia que contempla os ativos que não seguem a regra geral para pulverizados, estabelecida no regulamento do fundo, mantivemos 3 CRI na carteira (Assaí/CBD, Perini, Helbor), e nos desfizemos da posição de 1 CRI (Renner/We Work) que era uma posição "dinâmica" e abriu espaço para uma nova alocação de R\$ 7MM que temos em pipeline e deve levar a alocação desta classe de ativos para algo próximo de 100%, dado o limite de 10% do patrimônio líquido que temos neste vértice de investimentos dentro do FII.

Já no vértice de cotas de FIIs, diante do movimento de valorização das cotas destes veículos ao longo do mês de dezembro e janeiro, parte destas posições foram liquidadas o que reforçou o resultado que será distribuído pelo BARI11 nos próximos meses. Importante ressaltar que mesmo posições "core" foram liquidadas diante da janela de saída observada no mês de janeiro.

Ainda em relação a FIIs, reclassificamos algumas posições levando em consideração as oportunidades de saída de alguns ativos, a liquidez destes papéis no secundário, a matriz risco e retorno dos portfólios e o cronograma de demanda de caixa do BARI11 para liquidação dos novos ativos alvo nos próximos 90 dias.

## COMPOSIÇÃO ATIVO



## DETALHAMENTO ATIVOS

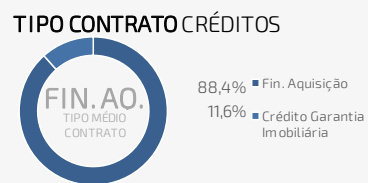
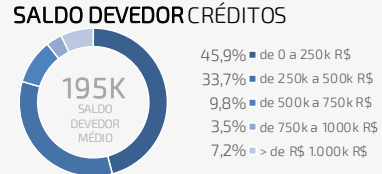
#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA	LTV
1	Core	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L111524	Pulverizado	24.316.525	10,81%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	51%
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	18.295.860	8,13%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	46%
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	15.136.179	6,73%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	55%
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	19.105.594	8,49%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	52%
5	Core	CRI	Bari V - 74ª	Bari Sec	19L0034909	Pulverizado	20.158.314	8,96%	IGPM +	8,86%	Primário	out/38	476	68%
6	Core	CRI	CRI Assaí/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.029.729	5,35%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%
7	Core	CRI	Perini	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.980.291	1,32%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%
8	Dinâmico	CRI	Helbor	Habitasec	17E0851336	Corporativo	2.033.786	0,90%	CDI +	1,80%	Secundário	mai/21	476	55%
9	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	10.776.890	4,79%	-	5,50%	Secundário	-	-	-
#	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.550.880	2,91%	-	7,00%	Secundário	-	-	-
11	Dinâmico	FII	Mauá Capital Rec. Imob.	-	MCCI11	FII de CRI	4.838.967	2,15%	-	8,50%	Primário	-	400	-
12	Core	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	4.385.630	1,95%	-	9,00%	Primário	-	400	-
13	Core	FII	Kinea High Yield CRI	-	KNHY11	FII de CRI	3.057.311	1,36%	-	8,00%	Secundário	-	-	-
#	Dinâmico	FII	BTG P. Crédito Imob.	-	BTCR11	FII de CRI	335.076	0,15%	-	7,20%	Secundário	-	-	-
15	Caixa	LCI	LCI ABC	ABC Brasil	19K00284644	-	20.030.165	8,90%	CDI%	98,00%	Primário	-	-	-
#	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	57.928.662	25,74%	CDI%	98,00%	-	-	-	-

\* Taxa apresentada para os FIIs representa o yield nominal anual esperado a partir do preço médio de aquisição das cotas e as projeções do ativo de cada veículo.

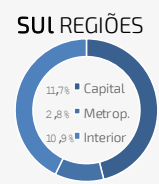
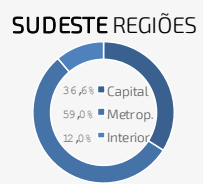
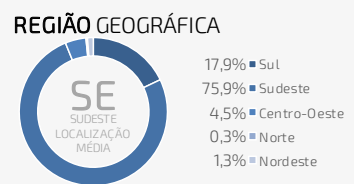
## PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

No mês de janeiro não houve mudança expressiva no que diz respeito ao perfil dos créditos que compõem o lastro dos CRI pulverizados com relação ao retrato que tínhamos em dezembro de 2019. A carteira segue seu ritmo de amadurecimento, e tende a diminuir o risco gradativamente, principalmente na proporção de ticket médio da carteira e faixas de LTV.

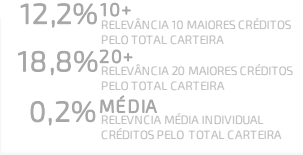
### PERFIL E CONCENTRAÇÃO



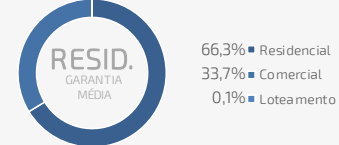
### DISPERSÃO GEOGRÁFICA



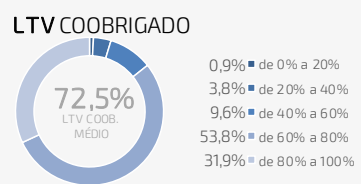
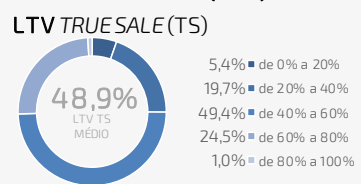
### ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA



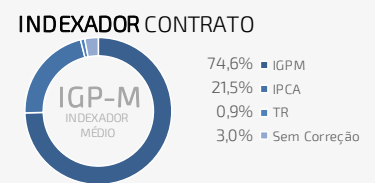
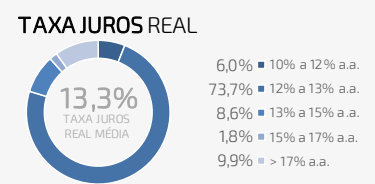
### PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



### LOAN TO VALUE (LTV)



### TAXA DE JUROS E INDEXADOR



### 61,5% LTV MÉDIO DA CARTEIRA DE CRÉDITO

LOAN TO VALUE COMPOSTO PELA RAZÃO ENTRE O SALDO DEVEDOR DO CRÉDITO E A SOMA DO VALOR DAS GARANTIAS ATRELADAS AO MESMO, COMO A GARANTIA REAL (VALOR DO IMÓVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO) E RETENÇÕES FEITAS CONTRA O ORIGINADOR NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

**LTV CRÉDITOS TRUE SALE**  
MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

**40,8%** MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

### ÍNDICES DE COBRIGACÃO DA CARTEIRA

**48,4%** OPERAÇÕES COM COBRIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRA O MESMO.

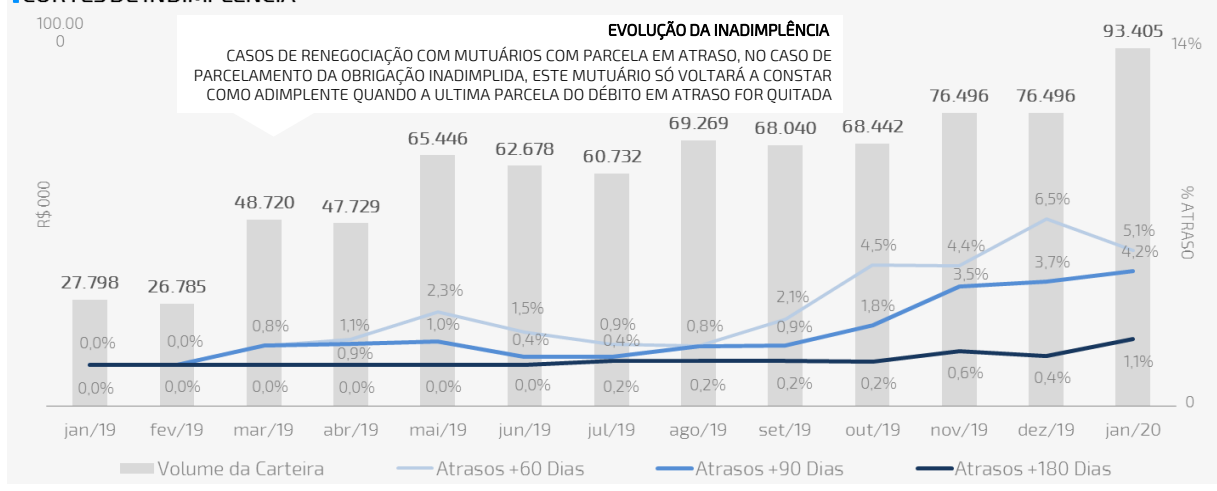
**51,6%** OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COBRIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

## INADIMPLÊNCIA CARTEIRA CRÉDITO PULVERIZADO

Vale lembrar que a inadimplência presente nos créditos lastro não representam inadimplência das obrigações do CRI. Estes ativos foram estruturados de modo a contribuir com a liquidez de suas obrigações, principalmente em relação a atrasos no curto e médio prazo, que diante dos esforços de cobrança são comprimidos drasticamente na linha do tempo. Os percentuais apresentados abaixo dizem respeito à razão entre o saldo devedor de um crédito que possui parcela em atraso e o saldo devedor total da carteira de crédito.

A carteira de crédito possui apenas 1 crédito em processo de execução por atraso acima de 180 dias (CRI II – 68). Há ainda outros 2 contratos com atraso acima de 180 dias, mas com processo de renegociação concluído e acordo ativo, estes contratos só são baixados da sua faixa de atraso quando da quitação integral do acordo. Num contexto geral, tivemos uma evolução positiva nos atrasos superiores a 60 dias, conforme foram concluindo as renegociações e/ou recompra.

### CORTES DE INADIMPLÊNCIA



Fonte: Bari Securitizadora

■ **PERFIL DOS CRI FORA DA REGRAL GERAL**

Assim como apresentado, a alocação em CRI não enquadrados na Regra Geral foi dividida em duas frentes “Core” e “Dinâmica”. De modo a aproveitar as sinergias nos esforços de originação de créditos pulverizados junto a incorporadores, para a originação e estruturação de outros tipos de crédito, e eventuais oportunidades no mercado primário que apresentem coerência com o ativo do BARI11 (em termos de risco, taxa, prazo e estrutura).

Hoje estes CRIs representam 76,3% do limite disponível para esta classe de ativo, e neste mês de janeiro começamos a avaliar um novo papel para compor a carteira do FII, e chegar a alocação próxima de 100% para esta classe de ativos, com liquidação prevista para a primeira de março.

■ **DETALHE DOS ATIVOS**

**CRI ASSAÍ/CBD**



<b>CODIGO</b>	19L0840477
<b>ATIVO</b>	CRI ASSAÍ/CBD
<b>DEVEDOR</b>	CORPORATIVO
<b>TAXA</b>	IPCA + 4,80%
<b>%PL</b>	5,35%
<b>VENCIMENTO</b>	jan/30
<b>OFERTA</b>	476
<b>LTV</b>	50%

**DESCRIÇÃO**

A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS PELO ASSAÍ ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA. OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.

**PERINI**



<b>CODIGO</b>	16H0268853
<b>ATIVO</b>	PERINI
<b>DEVEDOR</b>	PULVERIZADO
<b>TAXA</b>	IPCA + 5,65%
<b>%PL</b>	1,32%
<b>VENCIMENTO</b>	mar/27
<b>OFERTA</b>	476
<b>LTV</b>	42%

**DESCRIÇÃO**

OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE ALUGUEL VIGENTES NO COMPLEXO EMPRESARIAL PERINI BUSINESS PARK, LOCALIZADO EM JOINVILLE-SC. PROPORÇÃO ENTRE O FLUXO DOS ALUGUÉIS E PMT DO CRI IGUAL OU MAIOR QUE 4X. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DO FII QUE POSSUI A PROPRIEDADE DO IMÓVEL.

**HELBOR**



<b>CODIGO</b>	17E0851336
<b>ATIVO</b>	HELBOR
<b>DEVEDOR</b>	CORPORATIVO
<b>TAXA</b>	CDI + 1,80%
<b>%PL</b>	0,90%
<b>VENCIMENTO</b>	mai/21
<b>OFERTA</b>	476
<b>LTV</b>	55%

**DESCRIÇÃO**

EMISSÃO ESTRUTURADA SOBRE UNIDADES PERFORMADAS E EM ESTOQUE DA INCORPORADORA DE CAPITAL ABERTO HELBOR, LOCALIZADAS NAS REGIÕES CO, NE, SE E S. OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS UNIDADES QUE SOMAM R\$201 MILHÕES DE REAIS, CASH COLATERAL DE R\$ 18 MILHÕES E AVAL DA HELBOR. O EXCESSO DE CAIXA APURADO NA REALIZAÇÃO DA VENDA DAS UNIDADES EM GARANTIA UTILIZADO PARA AMORTIZAR O CRI.

Fonte: Bari Securitizadora, Habitasec, Apice Sec, RB Capital e Oliveira Trust.

## ■ PERFIL ATUAÇÃO DO FUNDO

### ■ POLÍTICA DE INVESTIMENTO

ATIVOS LIQUIDEZ	Sem limite
CRI REGRA GERAL	Sem limite
CRI S/REGRA GERAL	Máx 10% PL
OUTROS ATIVOS	< % em CRI

### CRI FORA DA REGRA GERAL

RATING	Sem necessidade
LTV	Máx de 80%
PRAZO	Máx 240 meses
POSIÇÃO FII	Máx 50% Sdo Devedor CRI

### ■ CRI REGRA GERAL- CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE CRI E CRÉDITOS LASTRO (PULVERIZADOS)

PERFIL SÉRIES	100% PL em Cotas Sênior ou Única e até 5% PL em Cotas Subordinadas
% CADA SÉRIE	Vedada a aquisição de Série inteira de Emissão Única
VALIDAÇÃO	Necessária a Verificação do lastro e sua elegibilidade (créditos) por agente independente
PERFORMADOS	Créditos oriundos de empreendimentos performados (Habite-se, TVO ou semelhante)
CUSTO EMISSÃO	Custo de Emissão do CRI limitado, a partir do perfil dos créditos lastro

PERFIL CRÉDITO	LIMITE LTV POR CRÉDITO OPERAÇÕES		LIMITE ALOCAÇÃO % PL	LIMITE PRAZO MESES	REGIÃO	LIMITE % PL GEOCONCENTRAÇÃO			LIMITE SALDO DEVEDOR	
	TRUE SALE	COBRIGADAS				CAPITAIS	REGIÃO METROPOL.	INTERIOR	VOL. PL	MÁX CRÉDITO
RESIDENCIAL	80%	100%	100%	360	S	100%	80%	50%	PL ≤ 100MM	02 <sup>MM</sup>
COMERCIAL	70%	90%	100%		SE	100%	80%	50%	PL > 100MM	03 <sup>MM</sup>
LOTEAMENTO	60%	80%	40%		CO	40%	20%	10%		
HOME EQUITY	60%	60%	60%		N	20%	05%	2,5%		
					NE	30%	05%	2,5%		

## ■ GLOSSÁRIO

### LOAN TO VALUE (LTV)

Loan to value indicador representado pela razão entre o saldo devedor do crédito individual e a soma do valor das garantias atreladas ao mesmo, como a garantia real (valor do imóvel pelo laudo de avaliação), retenções feitas contra o originador na aquisição do crédito e etc.

### OPERAÇÕES DE CESSÃO ONEROSA DE CRÉDITO COM COBRIGAÇÃO

Operações de compra de crédito em que o originador (incorporador por exemplo) fica coobrigado por um prazo e/ou até o alcance de alguma outra métrica operacional do crédito (LTV por exemplo). Durante este período, em caso de eventos de inadimplência do crédito, seu originador poderá ser acionado para a recompra/retrocessão do mesmo.

### OPERAÇÕES DE CESSÃO ONEROSA DE CRÉDITO TRUE SALE (TS)

Operações de compra de crédito em definitivo. Isto é, seu originador não possui mais responsabilidade sobre a performance do crédito originado.

### DURATION

Duration é um indicador em unidades de tempo, que representa, em média ponderada, quanto tempo se espera receber o juros e o principal de um título.

### IMÓVEL PERFORMADO

Ativo Imobiliário oriundo de empreendimento que tenha recebido o auto de conclusão de obra expedido pela prefeitura do município que se encontra, como Habite-se, TVO ou semelhante.

## ■ DISCLAIMER

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Bari Asset e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Bari Asset, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: [ri@bariguiasset.com.br](mailto:ri@bariguiasset.com.br)