

BARI11

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

INTRODUÇÃO

No final do mês de novembro o fundo encerrou a sua 2ª emissão de cotas, com a emissão de 1.500.000 novas cotas, tendo 86% delas sido subscritas por meio do direito de preferência. O restante das cotas foram integralmente subscritas e terão seu período de *lockup* encerrado no dia 21 de fevereiro.

A partir do encerramento da oferta o fundo deu início a uma segunda etapa em seu processo de alocação em ativos, levando em consideração sua essência principal em ativos de lastro pulverizado, mas trazendo também alocações dinâmicas que façam frente ao seu custo de oportunidade à medida que estes ativos alvo originados vão sendo estruturados.

Importante ressaltar 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.

Os esforços de originação não foram cessados em qualquer instante. A partir dos novos recursos foram alocados aproximadamente R\$78MM entre CRI Pulverizados, CRI fora da Regra Geral e cotas de FIIs. Além disso já estão em processo de estruturação outros R\$72 MM com previsão de conclusão entre fevereiro e abril, sendo R\$67MM em Pulverizados e 5MM em CRI fora da Regra Geral.

Em relação às posições dinâmicas que foram montadas no período, vale destacar a gestão ativa no mercado primário e secundário de FIIs de CRI. Estas posições colaboram para a estabilização do *yield* a ser distribuído nos próximos meses. A distribuição do mês de dezembro sofreu o impacto do descasamento entre a aquisição dos ativos e o recebimento de proventos dos mesmos, em sua maioria ocorrendo no mês subsequente.

BARI11 no período registrou incremento expressivo em sua liquidez no mercado secundário, em número de negócios e volume diário de negociação, assim como na pulverização de sua base de cotistas.

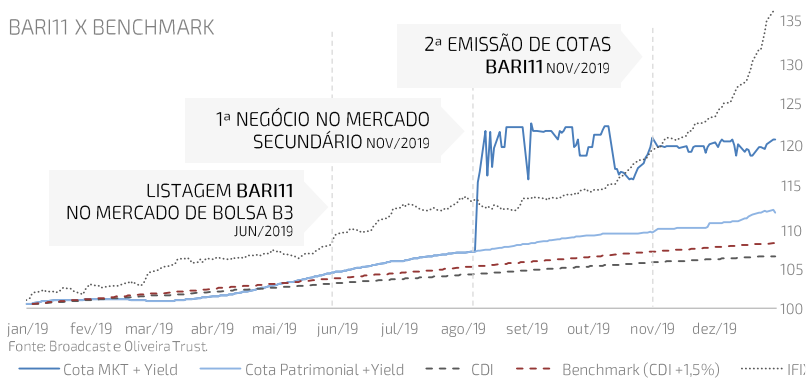
Este relatório inaugura uma nova seção, com a classificação dos ativos em "Core" e "Dinâmico", além de detalhamento dos CRI fora da Regra Geral para pulverizados.

RESULTADOS

Apesar de pequena variação negativa no valor de sua cota negociada no mercado secundário, com o fechamento em R\$109,90 em dez/19 (contra R\$110,20 em nov/19), o fundo no período apresentou forte evolução patrimonial em razão das posições dinâmicas montadas, da ordem de 1,16%, 327% do CDI líquido no mês. A realização destes ganhos começou a ser efetivada ao longo do mês de janeiro, contribuindo para a estabilização do *yield* durante o período de alocação.

O BARI11 encerra o ano de 2019 com retorno acumulado em de **11,24%** pela ótica patrimonial e **20,16%** pela ótica do valor de mercado de sua cota, apresentadas a seguir. Respectivamente **190%** e **341%** do CDI líquido do período (com a aplicação da alíquota tributária de renda fixa de longo prazo de 15% para comparação).

BARI11 X BENCHMARK



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 PERFORMANCE¹

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\$ 225.492.374

R\$ 100,93/cota

Cota de Fechamento do dia 31/12/2019

COTAS EMITIDAS

Total 2.234.191

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

2ª Emissão (nov/19) - 1.500.000

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 109,90

Cota de Fechamento do dia 30/12/2019

NUMERO DE COTISTAS

3.583

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

¹ 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.

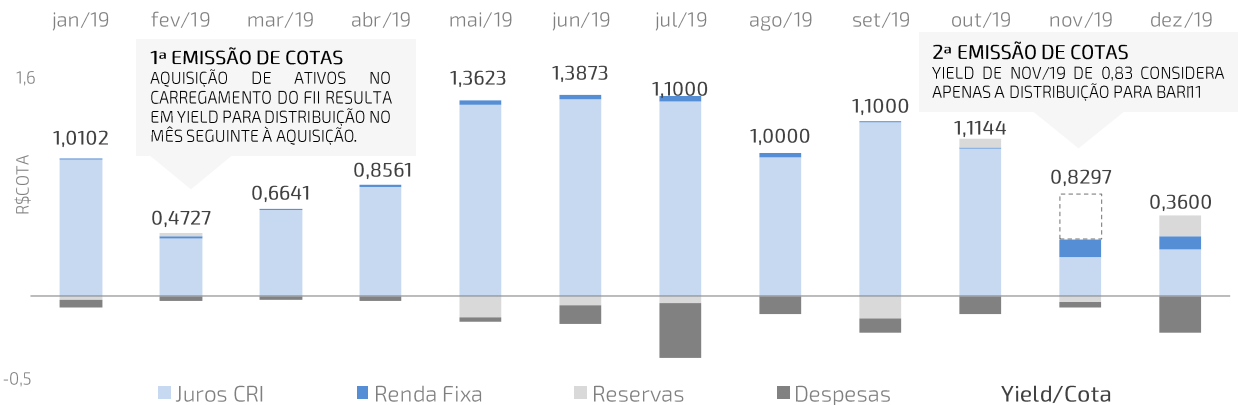
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Os dividendos do mês de dezembro foram impactados pela compra de ativos que pagam proventos pela 1ª vez somente no mês seguinte à sua aquisição e pela incidência de variação negativa do indexador dos CRI Pulverizados (os indexadores destes ativos impactam no fundo em 3 meses após sua publicação). Nos próximos meses os indexadores irão contribuir de forma positiva para a distribuição, a partir dos índices publicados em out/nov/dez. Importante apontar que no mês de dez houve o pagamento da taxa de gestão de dez e nov. Houve um problema desencadeado na emissão da NF em out/19 e sanado em dez. Este evento havia sido provisionado, sem impacto no resultado do mês. BARI11 encerra o ano com acumulado de 11,26% de dividendos distribuídos sobre o valor de emissão de sua cota ou 10,24% sobre o valor de fechamento da cota em dez/19 (mês de nov/19 abaixo apresenta o *yield* apenas de BARI11, sem recibos).

RESULTADOS BARI11	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	ACUM 2019
RECEITAS													
JUROS CRI	331.917	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	7.518.083
RENTA FIXA	3.823	9.141	4.106	8.948	26.024	20.856	32.752	29.033	3.396	6.341	304.559	251.759	144.422
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	335.740	256.759	370.879	474.831	1.145.751	1.176.982	1.170.072	839.994	1.023.055	868.441	1.013.910	1.079.697	7.662.505
DESPESAS													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(13.750)	(13.750)	(13.639)	(13.750)	(18.450)	(101.544)	(87.336)	(96.213)	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(971.840)
TAXA PERFORMANCE	-	-	-	-	-	-	(226.684)	-	-	-	-	(228.311)	(454.994)
DEMAIS DESPESAS	(4.354)	(3.290)	(3.288)	(3.695)	(4.390)	(4.700)	(6.020)	(5.829)	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(136.993)
DESPESA TOTAL	(18.104)	(17.040)	(16.927)	(17.445)	(22.840)	(106.244)	(320.040)	(102.042)	(85.515)	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(1.563.827)
RESULTADO LÍQUIDO	317.636	239.719	353.952	457.386	1.122.911	1.070.738	850.032	737.952	937.540	764.604	906.155	433.660	8.192.285
RESERVAS	(9.529)	12.203	-	-	(122.730)	(52.221)	(42.422)	(3.761)	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(294.794)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	308.107	251.922	353.952	457.386	1.000.181	1.018.517	807.610	734.191	807.610	818.200	807.651	804.309	8.169.636
% DISTRIBUÍDO	97,0%	105,1%	100,0%	100,0%	89,1%	95,1%	95,0%	99,5%	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	99,7%
QTD. DE COTAS	305.000	532.951	532.951	534.283	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	2.234.191	2.234.191	-
RENDIMENTO/COTA	1,0102	0,4727	0,6641	0,8561	1,3623	1,3873	1,1000	1,0000	1,1000	1,1144	0,8297	0,3600	11,2568
YIELD @ IPO ¹	1,01%	0,47%	0,66%	0,86%	1,36%	1,39%	1,10%	1,00%	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	11,26%
YIELD MKT ²	1,01%	0,48%	0,67%	0,86%	1,36%	1,39%	1,10%	0,87%	0,99%	1,00%	0,75%	0,33%	10,24%

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

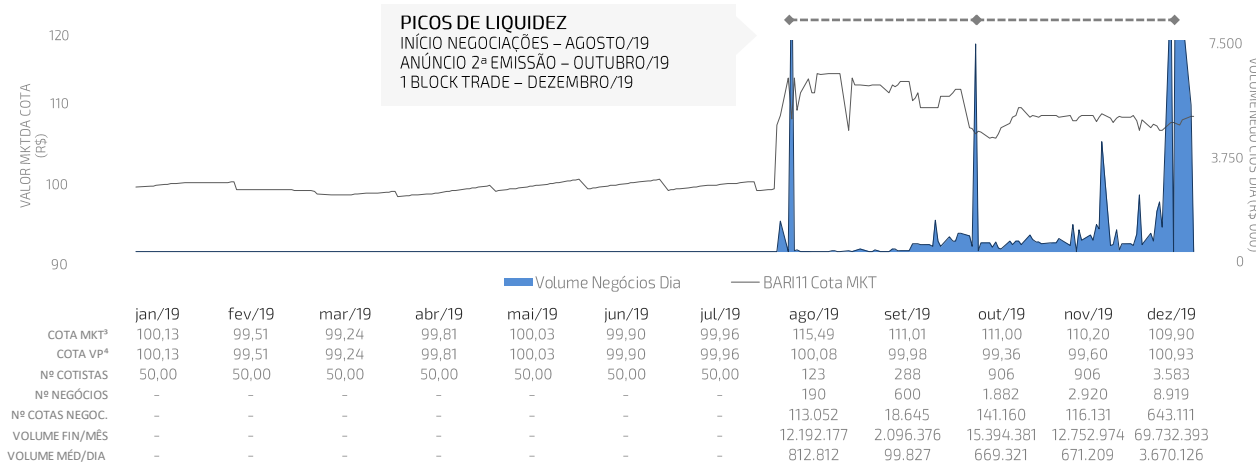
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO DISTRIBUÍDO – R\$/COTA



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante os meses de nov/19 e dez/19 , o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões, com incremento substancial tanto no número de cotistas (aproximadamente 4x), quanto no número mensal de negócios (4,7x) e no volume financeiro diário de negociações (2,7x). Os valores acima desconsideram um único *trade* de aproximadamente R\$35MM ocorrido no dia 26/dez. A tabela abaixo do gráfico foi alterada em relação ao relatório anterior, trazendo agora a Cota Patrimonial já 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



Fonte: Broadcast e Oliveira Trust.

¹VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.
²VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

■ ALOCAÇÃO DO ATIVO

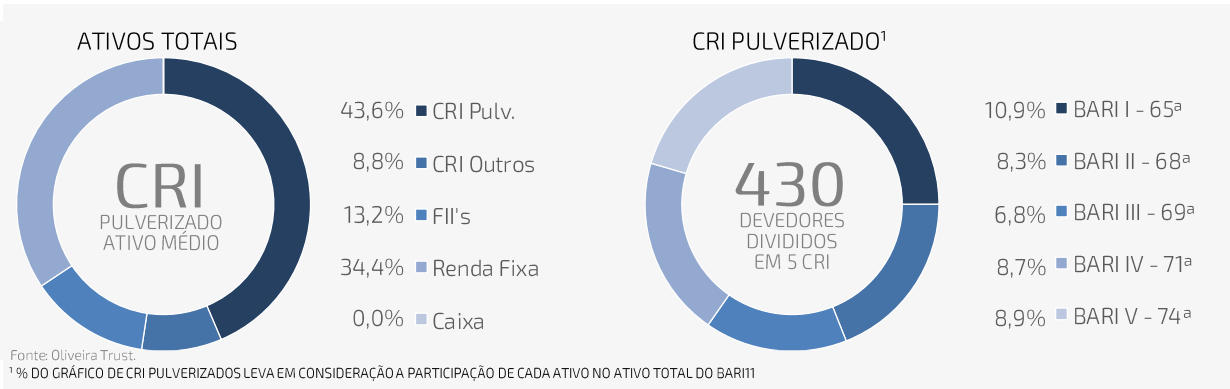
Como explicitado na introdução deste relatório, BARI11 mantém sua essência nos ativos alvo CRI de lastro pulverizado. Esforços de originação permanecem fortes no perfil de crédito que já lastreia os ativos adquiridos. Este perfil permanece inalterado, com créditos oriundos de financiamento à aquisição de unidades performadas nas capitais e regiões metropolitanas das regiões S e SE, trazendo para os créditos de financiamento mais recentes a coobrigação dos incorporadores (players de notoriedade nas regiões). Importante ressaltar os pilares do posicionamento do BARI11 em manter a sua competitividade na taxa de aquisição deste tipo de lastro, sem que haja depreciação na qualidade dos mutuários e garantia dos mesmos, além das condições negociadas na compra destes junto aos cedentes.

Desde o encerramento da 2ª Emissão de Cotas foram adquiridas as unidades remanescentes do CRI Bari Sec 71 e as unidades emitidas do Bari Sec 74. Como mencionado, neste vértice de pulverizados, a esteira de originação já trabalha na estruturação de aproximadamente 67MM em ativos pulverizados. Este montante se divide em 52MM em créditos em registro para emissões 476 da Bari Sec semelhantes às presentes no ativo e uma emissão 400, também de lastro pulverizado, que está sendo analisada. Volumes para liquidação entre fevereiro e abril.

No vértice da estratégia que contempla os ativos que não seguem a regra geral para pulverizados, estabelecida no regulamento do fundo, foram adquiridos 4 CRI (Assaí/CBD, Perini, Helbor e Renner/We Work), que se dividem entre a classificação de "Core" e "Dinâmica". As alocações "Core" dizem respeito a ativos que tendem a permanecer no fundo até sua maturidade ou até janela relevante de saída em razão de condições propícias de realização de resultado. Já as posições "Dinâmicas" dizem respeito a papéis com certa liquidez no mercado secundário que vão compondo o resultado do fundo a medida que outros ativos "Core" vão sendo estruturados, diante das sinergias dos esforços de originação das carteiras de crédito pulverizado junto a incorporadores. Ainda neste vértice, está no pipeline a aquisição de ativo no valor de 5MM, com liquidação prevista para a primeira quinzena de fevereiro, alcançando o teto para este perfil de ativo estabelecido em regulamento (10% do Patrimônio Líquido).

A classificação de "Core" e "Dinâmico" também foram aplicadas para cotas de FII de CRI. O fundo iniciou posição neste perfil de ativo a partir da atuação nos mercados primário e secundário, a partir da análise da capacidade de gestão/originação das casas, além da coerência da carteira de ativos dos mesmos com a do BARI11. 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.

■ 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	18L1111524	Pulverizado	24.642.417	10,89%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	51%
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	18.751.290	8,29%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	47%
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	15.472.239	6,84%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	56%
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	19.588.870	8,66%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	53%
5	Core	CRI	Bari V - 74ª	Bari Sec	19L0034909	Pulverizado	20.185.888	8,92%	IGPM +	8,86%	Primário	out/38	476	67%
6	Core	CRI	CRI Assaí/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.025.798	5,31%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%
7	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.984.710	1,32%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%
8	Dinâmico	CRI	Helbor	Habitasec	17E0851336	Corporativo	2.033.294	0,90%	CDI +	1,80%	Secundário	mai/21	476	62%
9	Dinâmico	CRI	Renner/WeWork	Apice	19F0211836	Corporativo	2.906.917	1,28%	CDI +	3,25%	Secundário	jul/29	476	72%
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCRF11	FII de CRI	9.014.765	3,98%	-	5,50%	Secundário	-	-	-
11	Core	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	7.779.612	3,44%	-	9,00%	Primário	-	400	-
12	Core	FII	Mauá Capital Rec. Imob.	-	MCCI11	FII de CRI	6.322.000	2,79%	-	8,50%	Primário	-	400	-
13	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	5.562.869	2,46%	-	7,00%	Secundário	-	-	-
14	Core	FII	Ourinvest JPP	-	OUIP11	FII de CRI	839.098	0,37%	-	7,80%	Secundário	-	-	-
15	Core	FII	BTG P. Crédito Imob.	-	BTCR11	FII de CRI	234.878	0,10%	-	7,20%	Secundário	-	-	-
16	Core	FII	Valora RE III	-	VGIR11	FII de CRI	182.505	0,08%	-	8,00%	Secundário	-	-	-
17	Caixa	LCI	LCI ABC	ABC Brasil	19K00284644	-	20.023.458	8,85%	CDI%	98,00%	Primário	-	-	-
18	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	57.728.750	25,51%	CDI%	98,00%	-	-	-	-

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

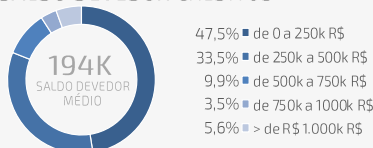
* Taxa apresentada para os FIIs representa o yield nominal anual esperado a partir do preço médio de aquisição das cotas e as projeções do ativo de cada veículo.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

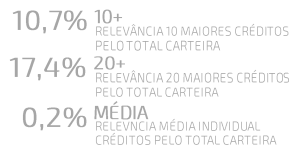
A partir da aquisição de unidades adicionais do CRI 71 da Bari Sec e da nova emissão, 74ª, da Bari Sec, a fotografia do lastro dos ativos pulverizados presentes no BARI11 amadureceu em alguns aspectos como a melhora nos índices de concentração (10+ e 20+). Além disso, refletiu também parte da dinâmica encontrada no mercado, de créditos concedidos há menos tempo, o que acarretou na evolução do percentual da carteira que apresenta coobrigação do Incorporador (cedente do crédito) e um LTV para estes casos 1% maior. Para as operações *True Sale* (sem qualquer coobrigação do incorporador após a cessão do crédito) o patamar de LTV reduziu-se naturalmente, a partir da amortização mensal destes créditos.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

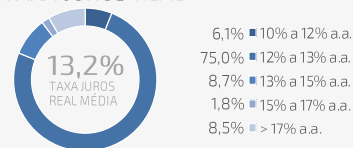


ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

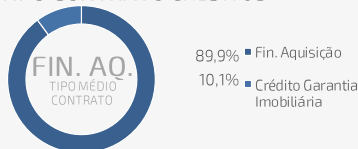


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

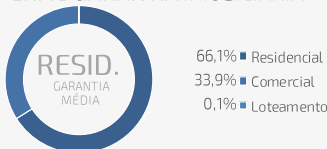
TAXA JUROS REAL



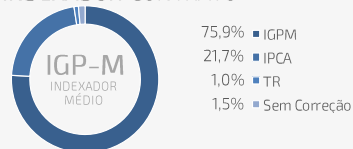
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

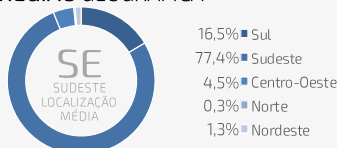


INDEXADOR CONTRATO

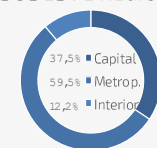


■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

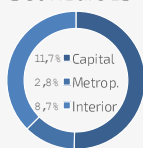
REGIÃO GEOGRÁFICA



SUDESTE REGIÕES

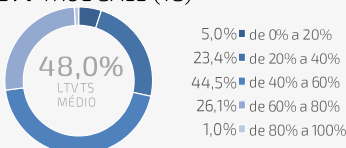


SUL REGIÕES

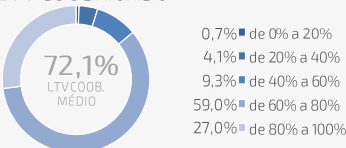


■ LOAN TO VALUE (LTV)

LTV TRUE SALE (TS)



LTV COOBRIGADO



61,0%

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

52,4% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
35,8% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO DA CARTEIRA % DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA

48,0% OPERAÇÕES COM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO. EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.
52,0% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

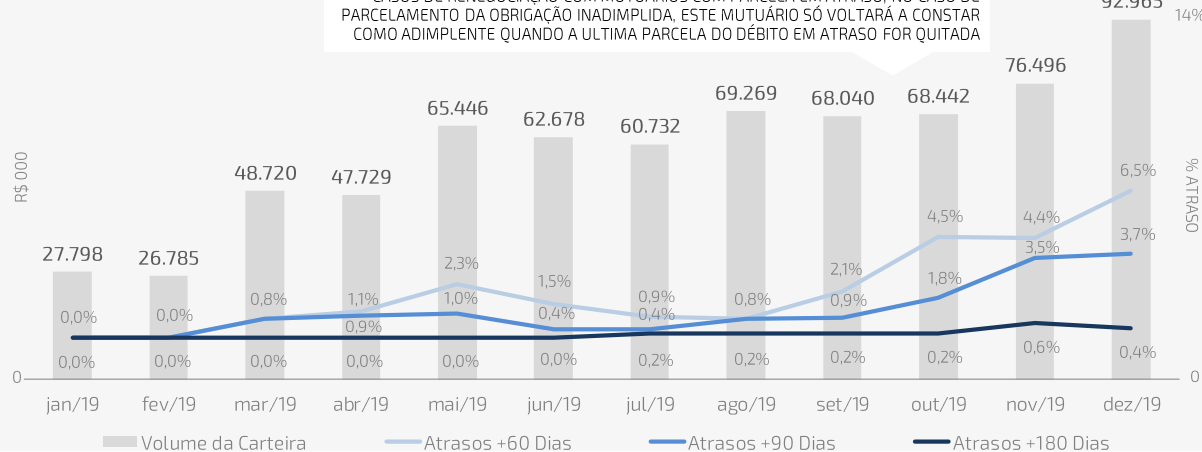
■ INADIMPLÊNCIA CARTEIRA CRÉDITO PULVERIZADO

Novamente vale ressaltar a diferença entre a inadimplência presente nos créditos lastro para a inadimplência 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). O restante dos créditos com atraso superior a 60 dias já foram renegociados ou estão em processo de recompra pelo incorporador coobrigado.

■ CORTES DE INADIMPLÊNCIA

100.000



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), foram montadas duas posições dinâmicas no ativo.

Enquanto os CRI Perini, Helbor e Renner/We Work foram adquiridos no mercado secundário, o CRI Assaí/CBD foi adquirido no mercado primário, tendo sua estruturação sido acompanhada pelo time de gestão.

■ DETALHE DOS ATIVOS

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
%PL	5,31%
VENCIMENTO	jan/30
OFERTA	476
LTV	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



CODIGO	16H0268853
ATIVO	PERINI*
DEVEDOR	PULVERIZADO
TAXA	IPCA + 5,65%
%PL	1,32%
VENCIMENTO	mar/27
OFERTA	476
LTV	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 POSSUIA PROPRIEDADE DO IMÓVEL.

HELBOR



CODIGO	17E0851336
ATIVO	HELBOR
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 1,80%
%PL	0,90%
VENCIMENTO	mai/21
OFERTA	476
LTV	62%

DESCRIÇÃO
EMIÇÃO 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.

RENNER / WE WORK



CODIGO	19F0211836
ATIVO	RENNER/WEWORK
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 3,25%
%PL	1,28%
VENCIMENTO	jul/29
OFERTA	476
LTV	72%

DESCRIÇÃO
OPERAÇÃO ESTRUTURADA JUNTO À INCORPORADORA VITACON, SOBRE EMPREENDIMENTO LOCALIZADO NA RUA OSCAR FREIRE, 585, NO BAIRRO DOS JARDINS EM SÃO PAULO-SP. OPERAÇÃO POSSUI CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS CONTRATOS DE ALUGUEL FIRMADOS COM A VAREJISTA RENNER E STARTUP WE WORK, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, DAS COTAS DA SPE DETENTORA DO IMÓVEL E AVAL DA INCORPORADORA, ASSIM COMO DE SEUS CONTROLADORES.

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 5/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 ^{MM}
COMERCIAL	70%	90%	100%		SE	100%	80%	50%	PL > 100MM	03 ^{MM}
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@bariguiaasset.com.br