

BARI11.

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

INTRODUÇÃO MARÇO

O mês de fevereiro, um mês bastante "curto" em razão do feriado de carnaval, refletiu continuidade de queda do IFIX, após tendência crescente com pico alcançado no início do mês de janeiro. Cota do BARI11 no mercado secundário seguiu esta tendência do principal indicador de fundos imobiliários e também refletiu leve queda. No momento da redação deste relatório, na segunda quinzena do mês de março, o mercado já vivia cenário completamente distinto ao observado no mês de fevereiro, com as incertezas e volatilidade imperando no comportamento do mercado como um todo.

Na carteira de ativos do fundo houve poucas movimentações, assim como antecipado no relatório do mês de janeiro, com as operações que estavam em andamento tendo previsão de liquidação para os próximos meses. Do volume reportado de novos negócios à frente de 77MM, pouco se alterou. As liquidações do CRI da varejista alimentar permanece para março, assim como o novo CRI Bari Sec de lastro pulverizado. Apenas o segundo CRI de lastro pulverizado para março teve de ser postergado para maio, mas seus parâmetros e volume foram mantidos.

Em relação às operações a parte destes 77MM, reportadas em janeiro (39MM), estas vinham sendo contudentemente conduzidas no mês de fevereiro. No entanto, foram paralisadas até a conclusão deste relatório, em razão de a deterioração da previsibilidade do cenário econômico ter removido os parâmetros de taxa e condições que balizavam as mesmas. Aguardamos o retorno destes para retomar estas frentes, com parâmetros mais adequados.

Apesar de o fundo, no mês de fevereiro, refletir o IGP-M (principal indexador dos ativos) do mês de novembro/19 (de 0,3%, comedido diante de patamares recentes), a estratégia de estabilização dos *yields* foi mantida, com dividendo de R\$ 0,71/cota. Isto foi possível mediante a utilização de parte das reservas geradas no mês de janeiro.

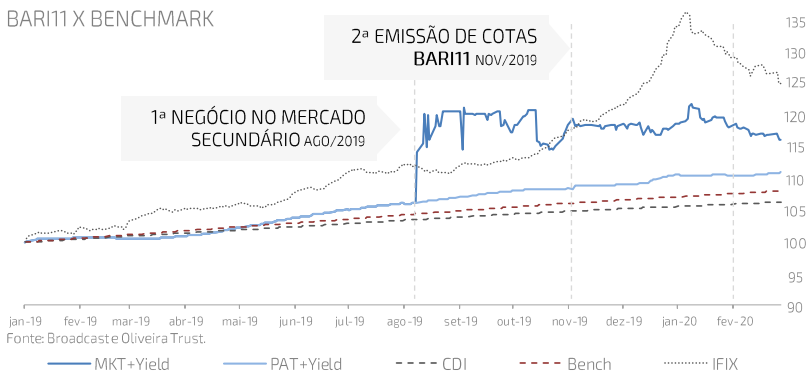
Por fim, com base no fechamento do mês de fevereiro, na segunda semana de março foi publicado o Prospecto que baliza as 2 Emissões de Cota realizadas pelo BARI11 desde sua constituição, ambas ofertas 476 que dispensa o desenvolvimento e apresentação deste documento. Porém, procuramos desenvolvê-lo e publicá-lo para que, de maneira detalhada, todos os fundamentos e histórico desta tese de investimento fossem apresentados. Para visualizá-lo clique [aqui](#).

RESULTADOS

Assim como mencionado na introdução, Cota do fundo acompanhou em menor ritmo a queda registrada pelo IFIX no mês de fevereiro, tendo registrado uma depreciação de -2,4% ante o valor em 31/jan, contra queda de -3,69% do índice. Quando considerada o valor da cota no mercado secundário com o dividendo reportado para o mês, a rentabilidade foi de -1,59% para fundo.

No entanto, do ponto de vista do valor patrimonial da cota, adicionado dos dividendos, rentabilidade observada no mês foi de 0,64%, sendo 217% do CDI bruto e 160% do benchmark do fundo.

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 ADMNISTRAÇÃO

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\$ 223.264.062,08

R\$ 99,93/cota

Cota de Fechamento do dia 28/02/2020

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\$ 106,82

Cota de Fechamento do dia 28/02/2020

NUMERO DE COTISTAS

4.865

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

¹Metodologia 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

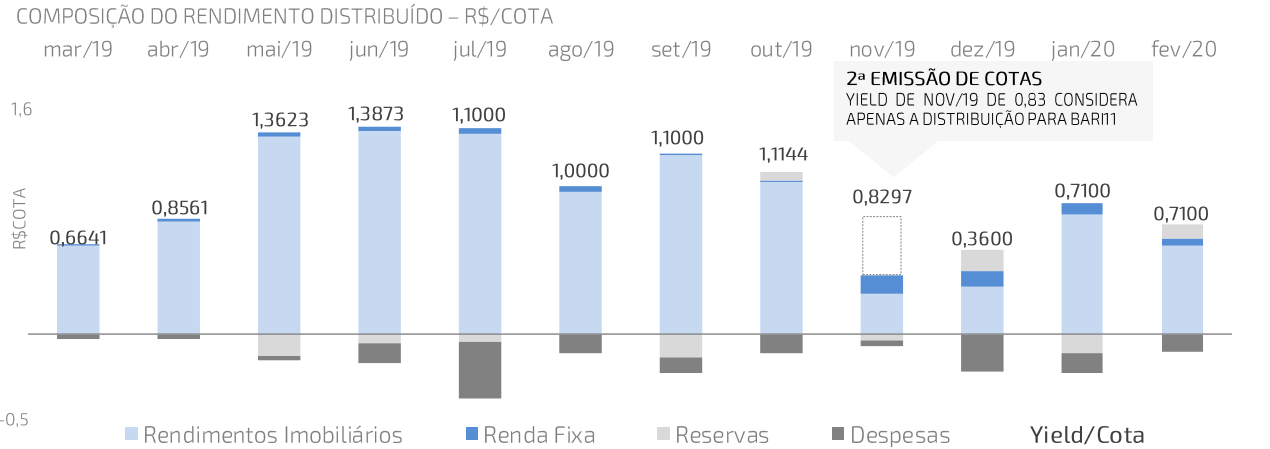
Os dividendos do mês de fevereiro seguiram a estratégia de estabilização dos yield adotada desde o começo do ano de 2020. Apesar da aplicação de um IGP-M modesto na correção dos ativos, de apenas 0,3% no mês e um IPCA de 0,5% (apenas 13% da carteira está indexada ao IPCA), o fundo destinou R\$ 0,71/cota de distribuição. Com isso, parte das reservas constituídas em janeiro foram consumidas.

Fundo contou mais uma vez com a parcela de diferimento da taxa de performance referente ao segundo semestre de 2019. Este diferimento seguirá até o encerramento do semestre em junho, de modo que colabore com a estratégia de estabilização dos yields.

RESULTADOS BARI11	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS													
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIO:	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	1.526.717	3.603.018	12.078.856
RENTA FIXA	8.948	26.024	20.856	32.752	29.033	3.396	6.341	304.559	251.759	173.886	127.375	301.261	989.036
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	474.831	1.145.751	1.176.982	1.170.072	839.994	1.023.055	868.441	1.013.910	1.079.697	2.250.186	1.654.092	3.904.279	13.067.892
DESPESAS													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(13.750)	(18.450)	(101.544)	(87.336)	(96.213)	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(208.702)	(465.334)	(1.409.674)
TAXA PERFORMANCE	-	-	-	(226.684)	-	-	-	-	(228.311)	(81.550)	(81.550)	(163.100)	(618.094)
DEMAIS DESPESAS	(3.695)	(4.390)	(4.700)	(6.020)	(5.829)	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(9.414)	(17.175)	(146.524)
DESPESA TOTAL	(17.445)	(22.840)	(106.244)	(320.040)	(102.042)	(85.515)	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(345.944)	(299.666)	(645.609)	(2.174.292)
RESULTADO LÍQUIDO	457.386	1.122.911	1.070.738	850.032	737.952	937.540	764.604	906.155	433.660	1.904.243	1.354.426	3.258.669	10.893.599
RESERVAS	-	(122.730)	(52.221)	(42.422)	(3.761)	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	231.849	(86.118)	(111.442)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	457.386	1.000.181	1.018.517	807.610	734.191	807.610	818.200	807.651	804.309	1.586.276	1.586.276	3.172.551	10.782.158
% DISTRIBUÍDO	100,0%	89,1%	95,1%	95,0%	99,5%	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	117,1%	97,4%	99,0%
QTD. DE COTAS	534.283	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	734.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	-	-
RENDIMENTO/COTA	0,8561	1,3623	1,3873	1,1000	1,0000	1,1000	1,1144	0,8297	0,3600	0,7100	0,7100	1,4200	11,1939
YIELD @ IPO ¹	0,86%	1,36%	1,39%	1,10%	1,00%	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	0,71%	1,42%	11,19%
YIELD MKT ²	0,86%	1,36%	1,37%	0,95%	0,90%	0,99%	1,01%	0,75%	0,33%	0,66%	0,00%	1,33%	10,48%

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.

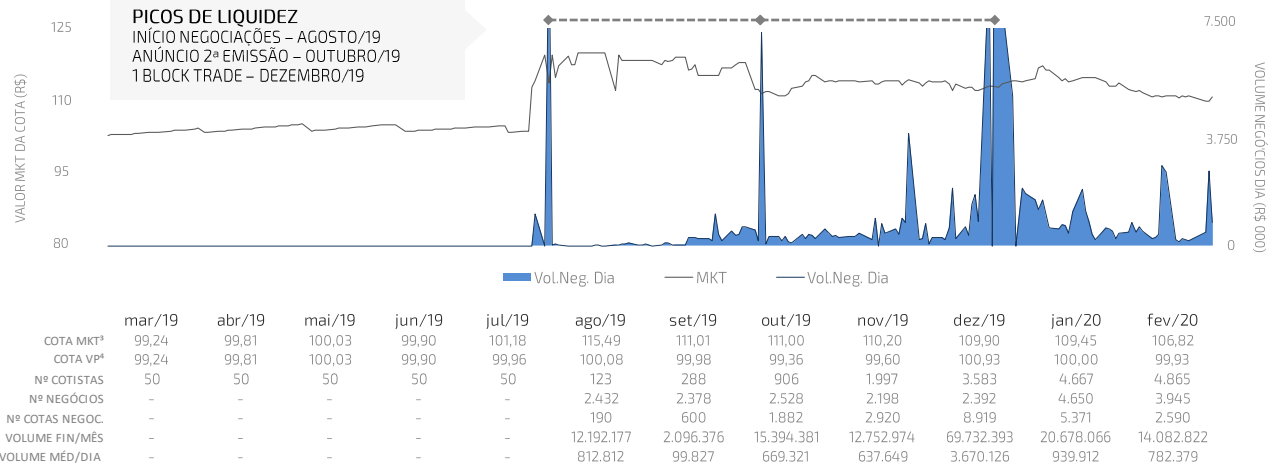


MERCADO SECUNDÁRIO

Fevereiro foi um mês consideravelmente mais curto em dias úteis e registrou também volume bastante comedido de negociações na semana que antecedeu e precedeu o feriado de Carnaval. O Volume médio por dia de negociações no mercado secundário apresentou pequena queda em relação ao mês de janeiro, no entanto ainda superior à média registrada no segundo semestre de 2019.

Fundo registrou um incremento no número de cotistas em seu passivo de 4,2%, com o ingresso de 198 novos investidores.

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Broadcast e Oliveira Trust.

³VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.

⁴VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

■ ALOCAÇÃO DO ATIVO

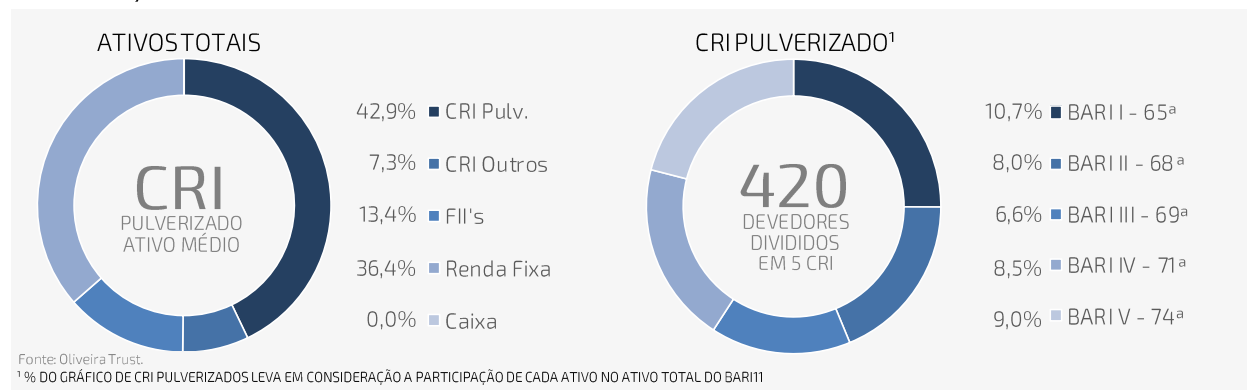
Como antecipado no relatório de janeiro, diante da observação da evolução dos trabalhos nas frentes cartoriais na "esteira" dos CRI pulverizados do fundo, fevereiro não previa muitas movimentações na carteira de ativos. Diante do pipeline apresentado, os 77MM ainda permanecem preservados, com pequeno ajuste em uma data de liquidação, de março e abril para maio em 2 ativos.

Como detalhado na introdução deste relatório, para o montante de 39MM de operações que estavam em estruturação, a parte dos 77MM, estas foram colocadas "on hold", até que tenhamos parâmetros mais sólidos na economia para definição de taxa e condições, diante dos primeiros desdobramentos observados no mercado pelo avanço do COVID-19 nas primeiras semanas de março.

Em relação à posição do fundo em cotas de outros FIs, o mês de fevereiro trouxe alguns destaques:

- Ainda aproveitando a janela de preços observada nos últimos 2 meses, realizamos a posição quase integral de MCCI11;
- No sentido oposto, diante da manutenção da queda de cotas de alguns ativos presentes em nosso portfólio no mercado secundário, realizamos algumas compras de modo a contribuir com o carregamento destes ativos em nosso patrimônio, casos de KNCR11, KNHY11 e MXRF11;
- Por fim, apresentamos a posição em CVBI11 (VBI CRI), mediante adesão à oferta 476 liquidada no final de janeiro – diante do *lockup* de 90 dias para negociação deste ativo, ele foi classificado como “Core” em nosso portfólio abaixo.

■ 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	24.180.431	10,75%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	52%
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	18.054.417	8,02%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	46%
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	14.855.015	6,60%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	56%
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	19.158.508	8,51%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	57%
5	Core	CRI	Bari V - 74ª	Bari Sec	19L0034909	Pulverizado	20.246.309	9,00%	IGPM +	8,86%	Primário	out/38	476	68%
6	Core	CRI	Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.025.030	5,34%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%
7	Core	CRI	Perini	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.971.887	1,32%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%
8	Dinâmico	CRI	Helbor	Habitasec	17E0851336	Corporativo	1.390.580	0,62%	CDI +	1,8%	Secundário	mai/21	476	55%
9	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	11.418.000	5,07%	-	5,50%	Secundário	-	-	-
10	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.563.200	2,92%	-	7,00%	Secundário	-	-	-
11	Core	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.167.000	1,85%	-	8,00%	Secundário	-	-	-
12	Core	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	4.240.539	1,88%	-	9,00%	Primário	-	400	-
13	Core	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	2.982.428	1,33%	-	8,50%	Primário	-	476	-
14	Dinâmico	FII	Mauá Capital Rec. Imob	-	MCCI11	FII de CRI	413.000	0,18%	-	8,50%	Primário	-	400	-
15	Dinâmico	FII	BTG P. Crédito Imob.	-	BTCR11	FII de CRI	335.300	0,15%	-	7,20%	Secundário	-	-	-
16	Caixa	LCI	LCI ABC	ABC Brasil	19K00284644	-	20.015.819	8,90%	CDI%	98,00%	Primário	-	-	-
17	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20200701	-	61.999.041	27,55%	CDI%	98,00%	-	-	-	-

* Taxa apresentada para os FIs 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

Sem novas aquisições de ativos com este perfil de lastro. As alterações no quadro dos créditos se deu pela amortização dos mesmos, que não ocorre de maneira linear e uniforme (cada crédito possui características próprias) e 5 casos de quitação antecipada pelo mutuário, em sua grande maioria de contratos com saldo devedor bastante baixo e muito próximos de seu término.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



46,0% ■ de 0 a 250k R\$
34,5% ■ de 250k a 500k R\$
10,1% ■ de 500k a 750k R\$
3,6% ■ de 750k a 1000k R\$
5,8% ■ > de R\$ 1.000k R\$

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



89,7% ■ Fin. Aquisição
10,3% ■ Crédito Garantia Imobiliária

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

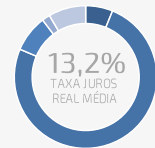
11,0% 10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
17,8% 20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
0,2% MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA

PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



65,9% ■ Residencial
34,0% ■ Comercial
0,1% ■ Loteamento

■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL



6,2% ■ 10% a 12% a.a.
75,2% ■ 12% a 13% a.a.
8,4% ■ 13% a 15% a.a.
1,8% ■ 15% a 17% a.a.
8,5% ■ > 17% a.a.

INDEXADOR CONTRATO



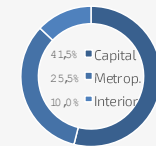
75,8% ■ IGM
21,8% ■ IPCA
0,9% ■ TR
1,4% ■ Sem Correção

■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA REGIÃO GEOGRÁFICA



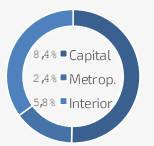
16,7% ■ Sul
77,0% ■ Sudeste
4,7% ■ Centro-Oeste
0,3% ■ Norte
1,3% ■ Nordeste

SUDESTE REGIÕES



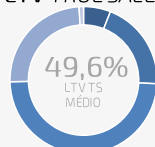
41,5% ■ Capital
25,5% ■ Metrop.
10,0% ■ Interior

SUL REGIÕES



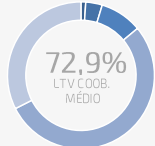
8,4% ■ Capital
2,4% ■ Metrop.
5,8% ■ Interior

■ LOAN TO VALUE (LTV) LTV TRUE SALE (TS)



5,9% ■ de 0% a 20%
19,9% ■ de 20% a 40%
48,8% ■ de 40% a 60%
24,4% ■ de 60% a 80%
1,0% ■ de 80% a 100%

LTV COOBRIGADO



1,0% ■ de 0% a 20%
3,6% ■ de 20% a 40%
9,3% ■ de 40% a 60%
53,6% ■ de 60% a 80%
32,5% ■ de 80% a 100%

61,9%

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

52,3% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

40,0% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO CARTEIRA

47,3% OPERAÇÕES COM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

52,7% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

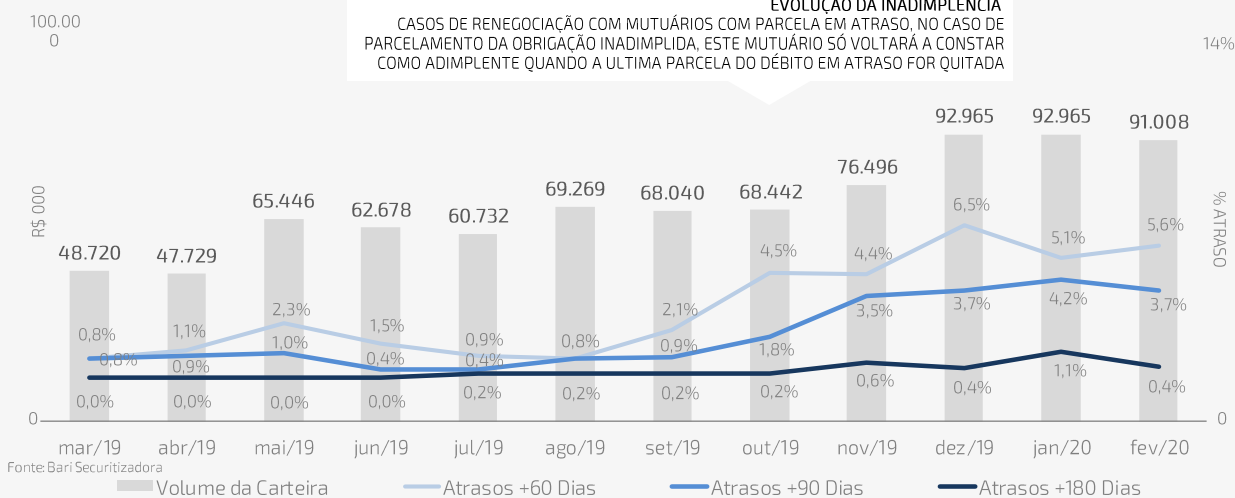
Fonte: Bari Securitizadora

■ 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. Os percentuais apresentados abaixo representam a razão entre o saldo devedor de um crédito que possui parcela em atraso e o saldo devedor total da carteira de crédito.

Atualmente o gráfico abaixo representa 17 créditos dos 420. A carteira de crédito possui apenas 1 contrato em processo de execução da garantia por atraso acima de 180 dias. Créditos com acordo já celebrado são 10 (8 em 60+ e 2 em 90+). Créditos em processo de exercício da coobrigação são 4, todos na curvar 90+.

■ CORTES DE INADIMPLÊNCIA



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".

No início do mês de março, a posição no CRI Helbor será liquidada de modo a gerar "espaço" no limite do patrimônio líquido do fundo (10% para este perfil de ativo) para a alocação no CRI da varejista alimentar já mencionado anteriormente (7MM).

Os outros ativos presentes na carteira permanecem adimplentes com seus compromissos e sem qualquer sinal de alteração de seu perfil de risco.

DETALHE DOS ATIVOS

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477
ATIVO	ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
%PL	5,34%
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 POSSUI A PROPRIEDADE DO IMÓVEL.

HELBOR



CODIGO	17E0851336
ATIVO	HELBOR
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 1,8%
%PL	0,62%
VENCIMENTO	mai/21
OFERTA	476
LTV	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, True 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		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 COBRIGADAÇÃO

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