

BARI11

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

DESTAQUES - INTRODUÇÃO JANEIRO

■ BARI11 inicia o ano dando sequência à apresentação de resultados bastante expressivos. O fechamento do mês trouxe R\$ 2,05/cota em dividendo, além de R\$ 0,25/cota em evolução da cota patrimonial. Com isso, BARI11 alcançou R\$ 12,10/cota de resultado distribuído nos últimos 12 meses. Como a maioria dos CRI da carteira do fundo são valorados pelo administrador pelas respectivas curvas de emissão, esta adição no valor patrimonial da cota representa principalmente a fração da correção monetária que não pudera ser refletida no resultado caixa do fundo, em razão do montante total amortizado por cada CRI;

■ Esta Correção Monetária "represada" de meses anteriores (R\$2,46/cota), adicionada aos indexadores já publicados que farão a correção monetária dos CRI nos próximos meses (IGP-M: 3,28%/0,96%/2,58%/2,53% e IPCA: 0,89%/1,35%/0,25%), contribui para resultados no patrimônio atual do BARI11 em linha com o patamar observado nos últimos meses. Lembrando a defasagem de 3 meses da publicação dos indexadores e reflexo dos mesmos no resultado caixa do fundo (para os CRI da regra geral – pulverizados);

■ Em relação ao atraso em alguns contratos lastro dos CRI Pulverizados, Jan/21 apresentou pequeno acréscimo de 8 créditos com atraso superior a 60 dias (sendo 4 já com Acordos firmados). Do total de 624, apenas 29 créditos encontram-se nesta faixa de atraso superior a 60 dias (48% destes 29 já possui acordo de parcelamento do atraso firmado e em vigência – vide pág.5). Fruto do intenso trabalho de monitoramento da gestão e das partes envolvidas na tese de investimento do BARI11. Importante lembrar que **NÃO HÁ QUALQUER ATIVO EM INADIMPLÊNCIA**, a menção acima se refere ao lastro dos CRI Pulverizados, estando o fundo de reserva médio deles em 2,85 PMTs.

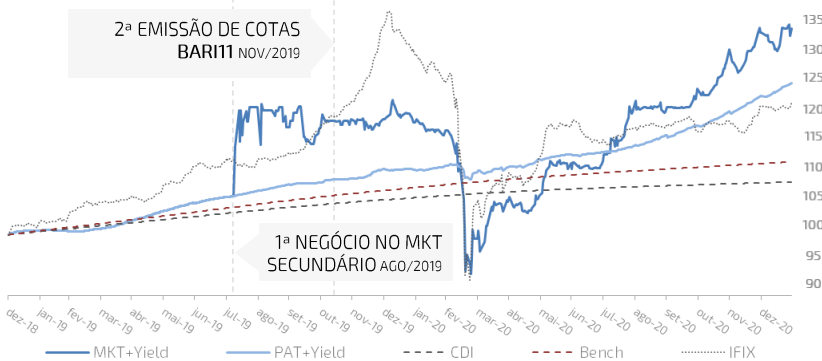
■ Fundo permanece alocado, com disponibilidades líquidas de apenas 0,48%. Carteira sofreu pequenas alterações com a aquisição de unidades adicionais do CRI Assaí/CBD, que o fundo já possuía posição, de cotas adicionais de VGIP11 (Primário) e a aquisição de LCI do Banco ABC no secundário (vcto em mar/21), em razão de novo atraso na liquidação de novo ativo de lastro Corporativo no montante de 10MM. Composição do ativo do fundo ponderada por indexador:

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV	DURATION
IGPM +	137.622.035	58,70%	9,15%	59,75%	3,56
IPCA +	50.219.148	21,42%	6,07%	51,91%	4,46
CDI%	17.147.665	7,31%	100%	-	-
FII's	29.444.975	12,56%	7,82%	-	-

RESULTADOS

Fechamento Janeiro refletiu leve recuo de 0,88% no valor da cota no mercado secundário. No mesmo período IFIX acumulou alta de 0,32%. BARI11, supera o IFIX acumulado tanto na ótica de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial adicionada dos dividendos distribuídos. Dentro do mês, a ótica da evolução do valor de mercado da cota adicionado do dividendo distribuído, superou Benchmark do fundo (CDI + 1,5%) em mais de 217%, enquanto a ótica do valor patrimonial adicionada dos dividendos superou o Benchmark em 652%.

BARI11 X BENCHMARK



Fonte: Broadcaste Oliveira Trust.

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 na fórmula)

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\$ 228.914.836,11

R\$ 102,46

Cota de Fechamento do dia 31/01/2021

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\$ 114,40

Cota de Fechamento do dia 29/01/2021

NUMERO DE COTISTAS

11.101

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

Dividendo distribuído em Janeiro apresentou alta de **13,89% em relação a Dezembro**, com **R\$ 2,05/cota**. O principal indexador refletido na receita do fundo, o IGP-M do mês de Out/20, apresentou variação de +3,23%, enquanto o IPCA refletido nos CRIs de lastro pulverizado foi de 0,86% (Out/20). Com isso, o **BARI11 inicia o ano de 2021 acumulando R\$ 12,10/cota** nos últimos 12 meses e mais **R\$2,46 em acréscimo patrimonial por cota** em relação à cota de Emissão das 2 ofertas até aqui.

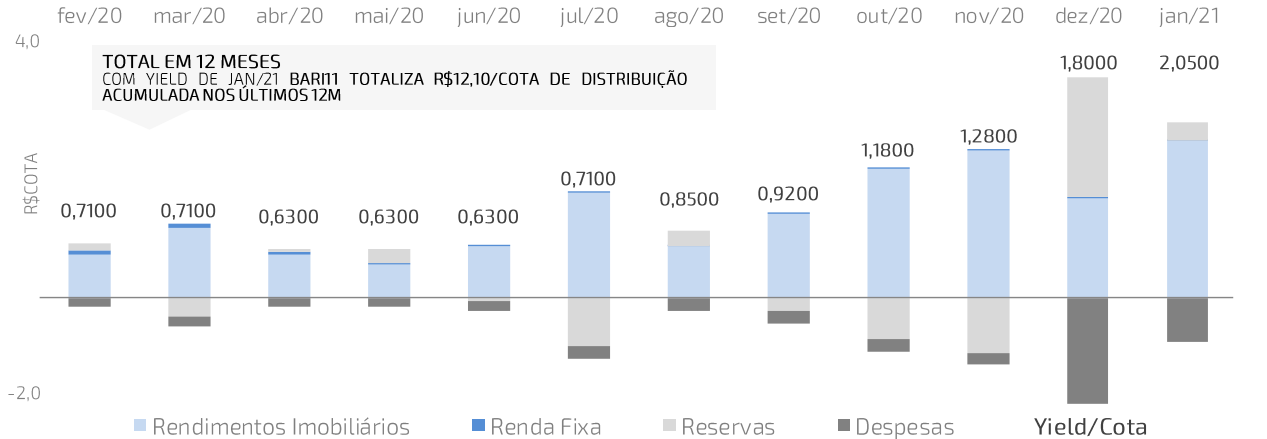
O Demonstrativo abaixo apresenta a ótica do Resultado Caixa do Fundo. Portanto, a linha informativa sobre a despesa com taxa de performance trouxe historicamente o montante efetivamente pago naquele mês ou o montante diferido para aquele mês. Até o exercício de dez/20 nunca havia sido feito qualquer tipo de provisão neste demonstrativo para a Taxa de Performance já apurada, mas ainda não paga. A partir de jan/21 a linha da performance passa a representar a quantia apurada e provisionada no mês (mas ainda não paga, pois o pagamento é semestral) e a quantia que tenha sido diferida do semestre anterior.

RESULTADOS BARI11	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.526.717	2.463.375	1.534.803	1.169.247	1.784.365	3.677.112	1.797.217	2.919.875	4.478.656	5.154.395	3.494.511	5.475.900	5.475.900	35.476.173
RENTA FIXA	127.375	131.555	51.676	55.733	71.478	31.569	18.709	9.317	12.359	16.292	22.062	15.834	15.834	563.958
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1.654.092	2.594.930	1.586.479	1.224.979	1.855.843	3.708.681	1.815.926	2.929.192	4.491.015	5.170.686	3.516.573	5.491.735	5.491.735	36.040.131
DESPESAS														
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(264.638)	(241.791)	(243.216)	(245.069)	(235.181)	(249.595)	(249.989)	(249.989)	(2.889.853)
TAXA PERFORMANCE	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(3.401.828)	(1.275.537)	(1.275.537)	(5.892.918)
DEMAIS DESPESAS	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(8.938)	(8.025)	(24.379)	(25.489)	(9.019)	(8.246)	(9.027)	(7.353)	(7.353)	(164.439)
DESPESA TOTAL	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(434.224)	(427.732)	(430.266)	(415.649)	(404.988)	(3.660.450)	(1.532.878)	(1.532.878)	(8.947.210)
RESULTADO LÍQUIDO	1.354.426	2.222.423	1.267.805	907.365	1.523.282	3.274.457	1.388.194	2.498.925	4.075.366	4.765.698	(143.876)	3.958.856	3.958.856	27.092.921
RESERVAS	231.849	(636.148)	139.736	500.175	(115.742)	(1.688.181)	510.868	(443.470)	(1.439.020)	(1.905.933)	4.165.420	621.235	621.235	(59.210)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	1.586.276	1.586.276	1.407.540	1.407.540	1.407.540	1.586.276	1.899.062	2.055.456	2.636.345	2.859.764	4.021.544	4.580.092	4.580.092	27.033.711
% DISTRIBUÍDO	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	48,4%	136,8%	82,3%	64,7%	60,0%	-2795,1%	115,7%	115,7%	99,8%
QTD. DE COTAS	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191
RENDIMENTO/COTA	0,7100	0,7100	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	0,8500	0,9200	1,1800	1,2800	1,8000	2,0500	2,0500	12,1000
YIELD @ IPO¹	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	2,05%	12,10%
YIELD MKT²	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	0,65%	0,71%	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,79%	10,58%

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.

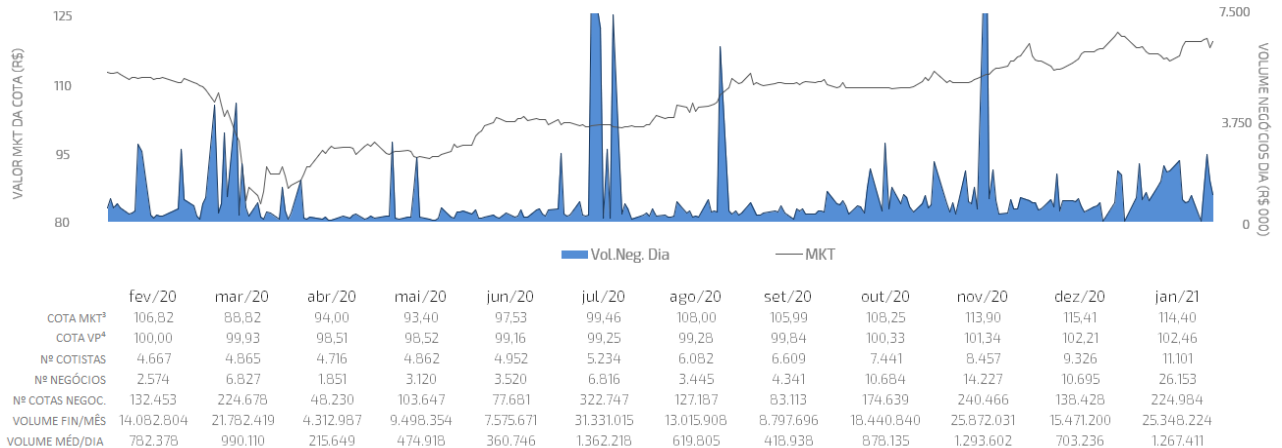
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO DISTRIBUÍDO – R\$/COTA



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de Janeiro o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Fundo teve leve decréscimo no volume de negociações diárias de 80% em relação ao mês de dezembro, o maior volume desde 2019, sem a presença de blocktrades. BARI11 segue compondo o IFIX na carteira JAN-ABR 2021 com participação de 0,28% no índice. Número de cotistas observou acréscimo de 19%, com a entrada de 1.775 novos investidores, alcançando o maior número desde o início do fundo (11.101 cotistas).

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.

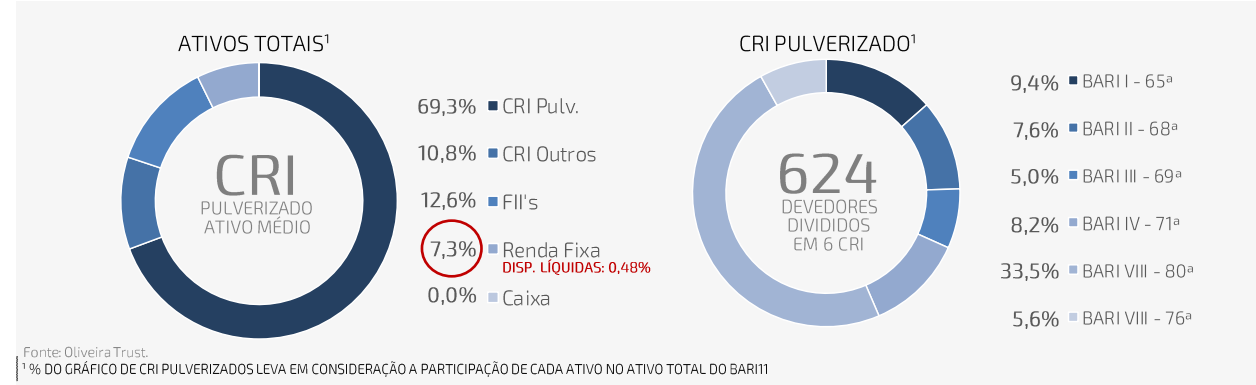
ALOCAÇÃO DO ATIVO

Dois principais movimentos foram refletidos na carteira de ativos do fundo em janeiro. O primeiro, diz respeito a um maior volume de amortização de boa parte dos CRI pulverizados no mês, sendo possível "a liberação" de parte da inflação retida no saldo devedor destes ativos em função da contundência de indexadores observados em meses anteriores com níveis inferiores de amortização. O valor patrimonial da cota do fundo ainda reflete esta inflação retida remanescente.

O segundo diz respeito à liquidação de unidades adicionais do CRI Assaí/CBD que fundo já possuía posição, a realização de parte da posição em VGIPI1 a mercado e aquisição de novas quantidades no primário e, por fim, a aquisição no secundário de LCI do Banco ABC (5MM), com vencimento em mar/21, em razão de nova postergação de novo ativo no montante de 10MM.

Fundo se encontra praticamente todo alocado, com apenas 0,48% do ativo total em disponibilidades líquidas, alocado em renda fixa, Títulos Públicos e a LCI do Banco ABC (o montante em renda fixa é superior às disponibilidades líquidas, uma vez que o fundo possui compromissos já provisionados, como dividendos, despesas e liquidações de outros ativos).

COMPOSIÇÃO ATIVO



DETALHAMENTO ATIVOS

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA	LTV	DURATION
1	Core	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	21.995.563	9,38%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	54%	3,3
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.843.323	7,61%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	51%	2,4
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	11.706.118	4,99%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	60%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	19.243.095	8,21%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	61%	3,5
5	Core	CRI*	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	78.540.053	33,50%	IGPM +	8,08%	Primário	jan/44	476	63%	3,9
6	Core	CRI	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	13.216.156	5,64%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476	50%	4,3
7	Core	CRI	CRI Assaí/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.687.491	6,69%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
8	Core	CRI¹	Perini	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.670.213	1,14%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	40%	3,3
9	Core	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.939.170	2,96%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.396.590	1,88%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.447.689	2,75%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.437.336	1,89%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII²	Maxi Renda	-	MXRFT1	FII de CRI	7.009.200	2,99%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.461.760	1,48%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIPI1	FII de CRI	3.692.400	1,57%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Dinâmico	LCI	Banco ABC	-	19K00284644	LCI	5.007.063	2,14%	CDI%	104,00%	Secundário	mar/21	-	-	-
17	Dinâmico	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	12.140.602	5,18%	CDI%	98,00%	-	-	-	-	-
Disponibilidade Líquida³							1.116.961	0,48%							

¹ Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos.
² Taxas apresentadas refletem a expectativa de yield anual nominal destes ativos
³ Disponibilidades líquidas representam a somatória das disponibilidades em caixa e alocadas nas operações comprometidas com lastro em títulos públicos, menos o montante de despesas e dividendos a distribuir provisionados e o montante comprometido para liquidação de operações no mês seguinte.
⁴ ERRATA: Relatórios de AGO e SET continham um erro de digitação na tabela de ativos, no que diz respeito ao cupom real de juros do CRI Bari VII - 80ª. Relatório de JUL/20, mês em que ocorreu a liquidação do ativo trouxe o número correto deste cupom real definido em 8,0812% a.a., conforme termo de securitização.

CRI PULVERIZADOS E COVID

Importante lembrar que desde o início da Pandemia foi instaurado protocolo para a concessão de carência a alguns mutuários, por meio de aditivos nos termos de securitização dos CRI, que balizam a alçada de cobrança e renegociação dos créditos lastro do ativo.

Basicamente criou-se a prerrogativa de concessão de carência a parcelas em atraso a partir do decreto de estado de emergência (análogo ao procedimento adotado pelo Conselho Monetário Nacional) e a vencer, sendo que estas parcelas são adicionadas ao saldo devedor e diluídas ao longo do prazo remanescente do contrato (PAUSA COVID). A análise da concessão deste mecanismo baseia-se em matriz que considera LTV, volume da parcela ordinária, histórico de atraso e cobrança do crédito.

O fôlego para estas concessões é pautado na resiliência do Fundo de Reserva de Cada Série, originalmente constituídos nos meses iniciais de "vida" destes ativos. Esta é uma das razões para a estruturação do CRI 80 (Bari Sec), ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorveu as 2 séries "mais novas" (CRI 74 e 78 da Bari Sec), com fundos de reserva ainda tímidos. O ativo adquirido em agosto/20 (CRI 76) também segue a mesma filosofia de constituição de fundo de reserva, com parte na sua emissão e parte nos primeiros meses de "vida", além de contar com subordinação.

Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

Sem alterações nas posições de CRI na Regra Geral Lastro apresentou pequenas alterações em razão da quitação de alguns créditos e da correção monetária, com indexadores bastante contundentes. Carteira permanece com suas principais características de Créditos de Financiamento à Aquisição de unidades residenciais verticais, nas capitais e regiões metropolitanas do SE do país, indexadas ao IGPM, com taxa de juros média de 12%a.a. e com LTV médio de 70,3% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRI). Índice de coobrigação da carteira foi a 36,2%.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



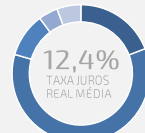
de 0 a 250k R\$	35,4%
de 250k a 500k R\$	36,1%
de 500k a 750k R\$	10,0%
de 750k a 1000k R\$	5,4%
> de R\$ 1.000k R\$	13,1%

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA	13,9%
20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA	19,7%
MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA	0,2%

■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



10% a 12% a.a.	19,2%
12% a 13% a.a.	60,3%
13% a 15% a.a.	10,3%
15% a 17% a.a.	4,6%
> 17% a.a.	5,6%

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



Fin. Aquisição	83,7%
Crédito Garantia Imobiliária	16,3%

PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



Residencial	70,1%
Comercial	29,8%
Loteamento	0,1%

INDEXADOR CONTRATO



IGPM	74,5%
IPCA	20,6%
TR	0,6%
Sem Correção	4,4%

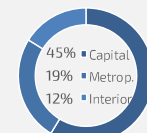
■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

REGIÃO GEOGRÁFICA



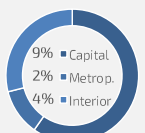
Sul	14,9%
Sudeste	77,0%
Centro-Oeste	5,1%
Norte	0,1%
Nordeste	2,8%

SUDESTE REGIÕES



Capital	45%
Metrop.	19%
Interior	12%

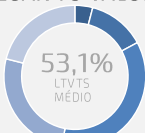
SUL REGIÕES



Capital	9%
Metrop.	2%
Interior	4%

■ LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



de 0% a 20%	4,1%
de 20% a 40%	13,1%
de 40% a 60%	35,8%
de 60% a 80%	26,0%
de 80% a 100%	21,0%

LOAN TO VALUE COOBRIGADO



de 0% a 20%	0,0%
de 20% a 40%	1,9%
de 40% a 60%	2,2%
de 60% a 80%	22,7%
de 80% a 100%	73,2%

70,3%

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	60,1%
MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)	49,2%

ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO CARTEIRA

% DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA	36,2%
OPERACIONES COM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO. EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.	63,8%
OPERACIONES TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO	

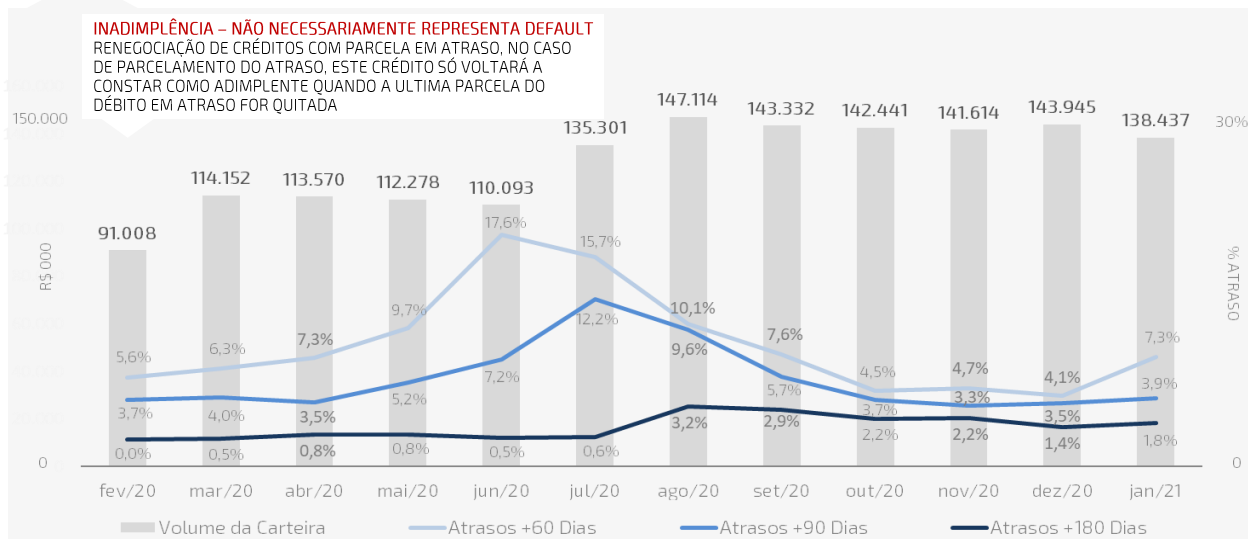
Fonte: BariSecuritizadora

■ 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 29 créditos dos 624. Na próxima sessão deste relatório apresentamos um panorama qualitativo do status da cobrança/renegociação de cada um deles.

Importante lembrar que créditos que figuram no gráfico abaixo não necessariamente encontram-se em "default".



■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Conforme inaugurada no relatório do mês de mai/20, esta sessão procura detalhar o status da cobrança e renegociações da carteira de crédito, dentro dos CRI de lastro pulverizado, que se encontra em atraso. Na página 7 deste relatório reapresentamos a definição de cada uma das classificações apresentadas abaixo.

Janeyro refletiu o acréscimo de 8 contratos adicionais na curva de inadimplência de 60 – 90 dias, sendo 4 já no Status "EM ACORDO – PARCELAMENTO" (com isso foi mantida a proporção de 48% dos contratos com alguma inadimplência tendo acordo firmado) A medida que estes parcelamentos possuem a última parcela quitada, estes mutuários deixarão de figurar nesta faixa de atraso. Houve ainda redução de 2 contratos nas curvas mais longas.

A Classificação "Em Execução" permanece com 3 casos, seguindo o ritual de execução da garantia, um Home Equity em Curitiba-PR, e 2 financiamentos à aquisição no Rio de Janeiro/RJ. Importante lembrar que em "Renegociação Pausa COVID" estão também os casos em que a Securitizadora fora notificada juridicamente pelo mutuário, com pleito que foge às políticas de renegociação estipuladas.

■ DETALHE STATUS COBRANÇA

FAIXA		NOVEMBRO		DEZEMBRO		JANEIRO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	636.047	3	616.874	7	3.025.004
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	6	1.572.107	2	510.709	6	1.741.844
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	5	806.765	7	2.175.733	7	2.476.399
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	502.983	3	757.437	2	521.658
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	1	218.688	-	-	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	335.265	1	7.316	-	-
> 180	EM EXECUÇÃO	2	657.692	3	1.587.835	3	1.629.579
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	789.949	-	-	-	-
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	5	1.435.313	4	567.545	4	497.011
TOTAL		26	6.954.809	23	6.223.448	29	9.891.494

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". Em Janeiro foram adquiridas novas quantidades do CRI ASSAÍ/CBD, ativo que o fundo já possuía participação, no volume de 3,3MM. Desta maneira o montante alocado neste vértice do ativo passou a 10,8% do ativo total do fundo.

■ DETALHE DOS ATIVOS

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
%PL	6,69%
VENCIMENTO	jan/30
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRICÃO

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 ALIENACÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.

PERINI



CODIGO	16H0268853
ATIVO	PERINI
DEVEDOR	PULVERIZADO
TAXA	IPCA + 5,65%
%PL	1,14%
VENCIMENTO	mar/27
OFERTA	476
LTV	40%

DESCRICÃO

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.

MATEUS



CODIGO	20B0980166
ATIVO	MATEUS
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,95%
%PL	2,96%
VENCIMENTO	fev/32
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRICÃO

OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURÍDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS FÍSICAS (SÓCIOS).

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

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.

■ CLASSIFICAÇÃO DA COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Classificação do status dos esforços de cobrança ou renegociação para os créditos com parcela em atraso mais antigo superior a 60 dias. 5 Classificações:

EM ACORDO

Parcelamento: quando o débito do mutuário é parcelado (em x prestações) em série de pagamentos paralela ao fluxo natural do contrato. Enquanto mutuário não quita a última PMT do parcelamento, constará como inadimplente;

EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID

Mecanismo, quando concedido, mutuário deixa de figurar na lista de inadimplência. Listagem apresenta apenas os casos que ainda não chegaram a um desfecho que se enquadra no mecanismo. Nestas renegociações, a régua de cobrança caminha em paralelo, ou seja, em caso de insucesso, procedimentos de cobrança permanecem fiéis aos parâmetros por faixa de atraso. Basicamente mecanismo consiste na concessão de carência a parcelas em atraso a partir do decreto de estado de emergência (análogo ao procedimento adotado pelo Conselho Monetário Nacional) e a vencer, sendo que estas parcelas são adicionadas ao saldo devedor e diluídas ao longo do prazo remanescente do contrato (PAUSA COVID). A análise da concessão deste mecanismo baseia-se em matriz que considera LTV, volume da parcela ordinária, histórico de atraso e coobrigação do crédito.

Nesta classe também figuram os casos em que o "patrimônio separado" (Bari Sec) tenha sido notificado extra judicialmente pelo mutuário, com pedidos de carência que não se enquadram na política de concessão definida até aqui;

COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO

Créditos coobrigados em procedimento de execução da coobrigação contra o cedente coobrigado. Na maioria dos casos, antes da execução da coobrigação existe uma abordagem conjunta com o Incorporador nos esforços de cobrança e renegociação, reforçando nosso esforço em evitar ao máximo a descontinuidade dos créditos lastro (pré-pagamento);

EM EXECUÇÃO

Créditos não coobrigados, em inadimplência elástica, com ritos de cobrança avançados - imóveis em consolidação ou em consolidação para execução da garantia;

EM QUITAÇÃO

Crédito Inadimplente (Coobrigado ou não) em que processo de formalização da quitação antecipada está em curso (normalmente quitado por outra instituição financeira).

■ 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



Rua Álvaro Anes, 46 – cjt 114
 Pinheiros – São Paulo/SP
 Tel: +55 11 2144 4036
ribari11@bariguiasset.com.br
www.bariguiasset.com.br

