

BARI11.

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

INTRODUÇÃO MAIO

Mês de Maio representou o período mais complexo para o BARI11 no ano de 2020. Esta complexidade se deu basicamente por 2 fatores:

- A incidência de fator negativo de IGP-M (pelo índice apurado em fev/20), refletindo em um resultado mais magro para distribuição;
- A não liquidação da 80ª série da Bari Sec, prevista para os últimos dias do mês de maio. Lembrando que este ativo, não apenas traz novos créditos para integrarem a "carteira de lastro" dos ativos do BARI11, mas este ativo também seria responsável pela quitação das séries 74 e 78, também da Bari Sec e presentes no ativo do BARI11. A revisão dos documentos da oferta por parte dos agentes envolvidos na emissão retardou a entrada do ativo na B3 o que culminou na postergação da liquidação. Em razão de os CRI 74 e 78 estarem em carência de juros programada, diante da expectativa de liquidação no novo CRI 80, a geração de resultado caixa ficou ainda mais penalizada (maiores detalhes sobre esta operação poderão ser encontrados na página 3 deste relatório).

Diante destes dois fatores contrários à formação de resultado a ser distribuído no fundo, utilizou-se basicamente toda a reserva de resultados a distribuir acumulada nos meses anteriores para manter o patamar distribuído em abril de R\$ 0,63/cota.

A partir da liquidação do CRI 80 este impacto negativo ocorrido na realização de resultado caixa no fundo deverá ser normalizada. Vale reforçar que a redução de dividendo distribuído aplicada já no mês de abril se deu por movimento preventivo ao impacto negativo do principal indexador dos ativos do fundo (IGP-M) em maio.

Não há qualquer ativo em default. Esta não foi a razão para redução no yield.

A gestão da Bari Asset permanece integralmente engajada no monitoramento de seus investimentos e nos ajustes que se façam necessários no âmbito dos CRI e dos créditos que lastreiam estes ativos, diante dos impactos da Pandemia.

RESULTADOS

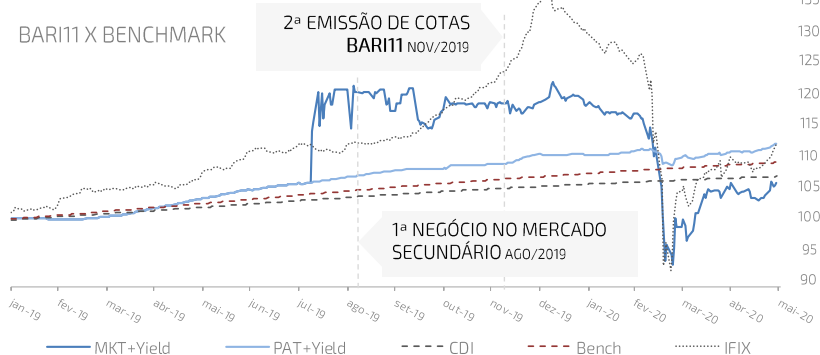
Apesar de o valor de fechamento da cota ter ficado abaixo do valor de fechamento no mês de abril, após o primeiro pregão de maio, ele se recuperou ao longo de todo o mês (1,82%).

Pela ótica da evolução do valor patrimonial da cota adicionado do dividendo distribuído, fundo superou seu Benchmark e, por consequência o CDI (303% contra o benchmark e 455% contra o CDI). IFIX no mesmo período refletiu a recuperação do valor de mercado dos ativos que compõe o índice e fechou 880% contra CDI.

Ainda na ótica acima, desde o início de suas atividades BARI11 se encontra parêlo com o IFIX no período e supera seu benchmark (CDI + 1,5% a.a.).

Importante ressaltar que o valor de fechamento da cota em maio ainda reflete um desconto de 5,8% sobre valor de mercado contra o valor patrimonial.

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\$ 221.534.812,70
R\$ 99,16/cota
Cota de Fechamento do dia 29/05/2020

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\$ 93,40
Cota de Fechamento do dia 29/05/2020

NUMERO DE COTISTAS

4.952

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

Dividendos do mês de Maio foram fortemente impactados por 2 eventos: a aplicação do IGPM negativo de -0,04% (referente ao mês de fev/20) e pela não liquidação do CRI80 (uma vez que CRI 74 e 78 foram colocados em carência de juros dada a previsão de liquidação do novo ativo).

Desta forma, de modo a manter o patamar de dividendo apresentado preventivamente reduzido no mês de abril, no mês de maio, foi consumida quase a totalidade das reservas de resultado dentro do fundo.

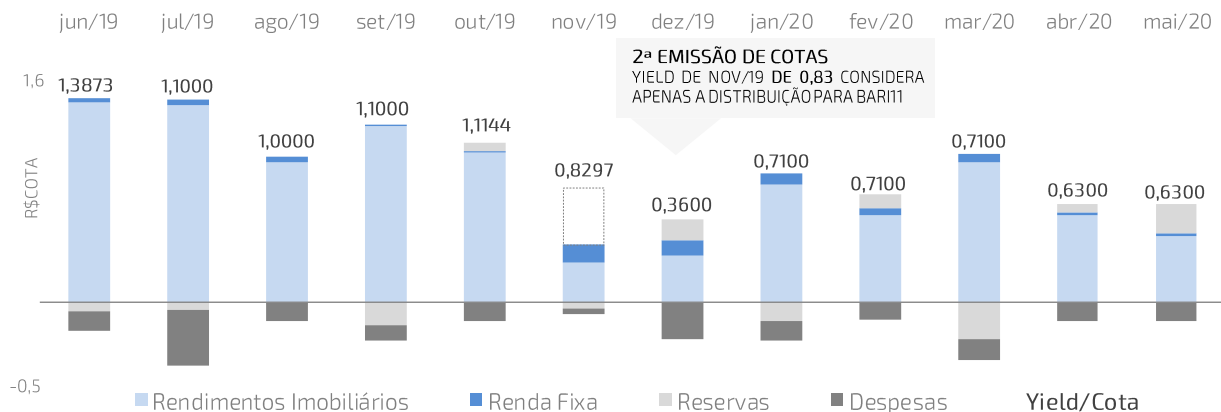
A partir da liquidação do CRI 80 este "efeito colateral negativo" será devolvido ao fundo.

RESULTADOS BARI11	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS													
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.137.320	810.961	1.019.659	862.100	709.351	827.939	2.076.301	1.526.717	2.463.375	1.534.803	1.169.247	8.770.443	15.293.898
RENTA FIXA	32.752	29.033	3.396	6.341	304.559	251.759	173.886	127.375	131.555	51.676	55.733	540.224	1.188.921
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1.170.072	839.994	1.023.055	868.441	1.013.910	1.079.697	2.250.186	1.654.092	2.594.930	1.586.479	1.224.979	9.310.666	16.482.819
DESPESAS													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(87.336)	(96.213)	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(1.174.932)	(2.073.433)
TAXA PERFORMANCE	(226.684)	-	-	-	-	(228.311)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(407.749)	(862.743)
DEMAIS DESPESAS	(6.020)	(5.829)	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(71.723)	(189.699)
DESPESA TOTAL	(320.040)	(102.042)	(85.515)	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(345.944)	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(1.654.404)	(3.125.876)
RESULTADO LÍQUIDO	850.032	737.952	937.540	764.604	906.155	433.660	1.904.243	1.354.426	2.222.423	1.267.805	907.365	7.656.262	13.356.943
RESERVAS	(42.422)	(3.761)	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	231.849	(636.148)	139.736	500.175	(82.355)	15.052
DISTRIBUIDO NO PERÍODO	807.610	734.191	807.610	818.200	807.651	804.309	1.586.276	1.586.276	1.586.276	1.407.540	1.407.540	7.573.907	13.371.995
% DISTRIBUIDO	95,0%	99,5%	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	98,9%	100,1%
QTD. DE COTAS	734.191	734.191	734.191	734.191	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	1,1000	1,0000	1,1000	1,1144	0,8297	0,3600	0,7100	0,7100	0,7100	0,6300	0,6300	3,3900	10,2814
YIELD @ IPO ¹	1,10%	1,00%	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	3,39%	10,28%
YIELD MKT ²	1,10%	0,87%	0,99%	1,00%	0,75%	0,33%	0,65%	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	3,63%	11,01%

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

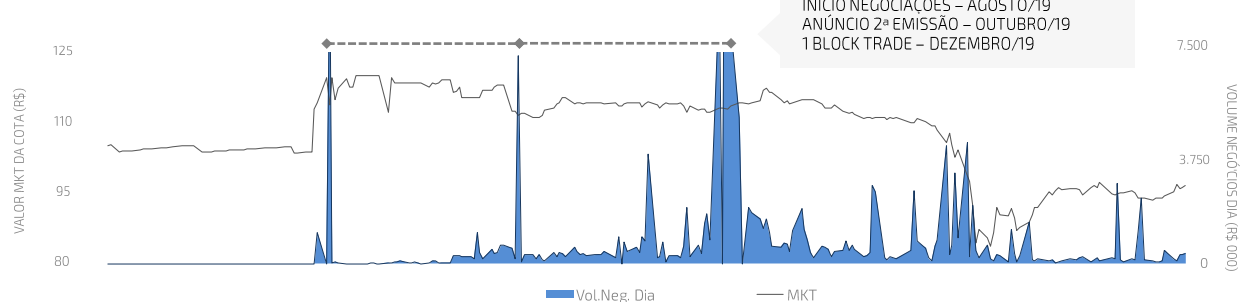


MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de maio o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Apesar da instabilidade no valor da cota no mercado secundário, apresentou melhora em todos os aspectos no secundário. Houve acréscimo de quase 100% no volume total negociado no Mês e na média diária de negociações.

Base de cotistas também foi um destaque com a sequencia na recuperação do patamar de cotistas pré Pandemia e o alcance do maior número de cotistas desde o início das atividades desta tese de investimento.

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
COTA MKT ³	99,90	99,96	115,49	111,01	111,00	110,20	109,90	109,45	106,82	88,82	94,00	93,40
COTA VP ⁴	99,90	99,96	100,08	99,98	99,36	99,60	100,93	100,00	99,93	98,51	98,52	99,16
Nº COTISTAS	50	50	123	288	906	1.997	3.583	4.667	4.865	4.716	4.862	4.952
Nº NEGÓCIOS	-	-	190	600	1.882	2.920	8.919	5.371	2.574	6.827	1.851	3.120
Nº COTAS NEGOC.	-	-	113.052	18.645	141.160	116.131	643.111	187.350	132.453	224.678	48.230	103.647
VOLUME FIN/MÊS	-	-	12.192.177	2.096.376	15.394.381	12.752.974	69.732.393	20.678.066	14.082.804	21.782.419	4.312.987	9.498.354
VOLUME MÉD/DIA	-	-	554.190	139.758	669.321	637.649	3.320.590	939.912	782.378	990.110	215.649	474.918

Fonte: Broadcaste 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.

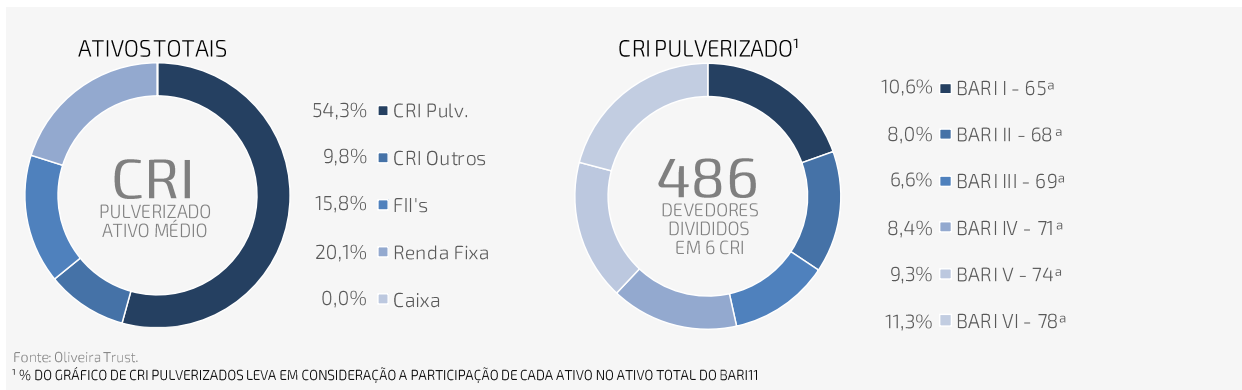
ALOCAÇÃO DO ATIVO

Como mencionado na introdução deste relatório, diante da impossibilidade de liquidação para a 80ª Emissão da Bari Sec, o vértice de CRI de lastro pulverizado (CRI que seguem a regra geral do regulamento do fundo) permaneceu inalterado. A expectativa para a nova data de liquidação do ativo está para a primeira semana do mês de Julho. Também como mencionado, este ativo será responsável pela liquidação dos CRI 74 e 78 da Bari Sec, títulos que o BARI11 possui posição, além da inserção de 31MM em novos créditos para o fundo. O objetivo desta operação é trazer um título (Série 80) mais resiliente em estrutura, com Fundo de Reserva mais contundente desde o princípio da vida do mesmo (Fundo de Reserva dos CRI 74 e 78 está sendo constituído mês a mês ao longo do primeiro ano "de vida" destes títulos). Portanto, assim que liquidado o CRI 80 (aproximadamente 76MM) figurará no ativo do fundo, ao mesmo tempo que as séries 74 e 78 deixarão de existir.

Principal movimentação no ativo do fundo durante o mês de maio foi o vencimento da LCI do Banco ABC, cujos recursos estavam direcionados para a Liquidação do CRI 80. Diante da expectativa de nova data de liquidação para o título, a LCI não foi renovada e estes recursos foram alocados provisoriamente na renda fixa compromissada.

Em relação à posição em FIIs, todos os ativos tiveram sua classificação mantida como "Dinâmico", diante da observação de janelas de saída no mercado secundário para estas posições. Única alteração relevante foi a liquidação da posição em de BCR11 ao longo do mês.

COMPOSIÇÃO ATIVO



DETALHAMENTO ATIVOS

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSION	COO/TICKER	SEGMENTO	POSICÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA(a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA	LTV	DURATION
1	Core	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	23.694.350	10,62%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	51%	3,4
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.955.981	8,04%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	47%	2,6
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	14.757.241	6,61%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	56%	3,3
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.786.471	8,42%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	53%	3,7
5	Core	CRI	Bari V - 74ª	Bari Sec	19L0034909	Pulverizado	20.705.677	9,28%	IGPM +	8,86%	Primário	out/38	476	67%	4,1
6	Core	CRI	Bari VI - 78ª	Bari Sec	20C0952025	Pulverizado	25.322.055	11,34%	IGPM +	10,42%	Primário	mar/44	476	53%	4,3
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.032.451	5,39%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
8	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.895.090	1,30%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%	3,3
9	Core	CRI	Mateus*	True Sec	20B0980166	Corporativo	7.014.316	3,14%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	8.839.965	3,96%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.403.480	2,87%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.202.321	1,88%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	9.747.000	4,37%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	2.838.212	1,27%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	3.129.291	1,40%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Dinâmico	FII	Banestes	-	BCRI11	FII de CRI	0	0,00%	-	8,5%	Secundário	-	-	-	-
17	Caixa	LCI	LCI ABC	ABC Brasil	19K00284644	-	0	0,00%	CDI%	98,00%	Primário	-	-	-	-
18	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN2010701	-	44.885.628	20,11%	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.

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 coobrigação 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, uma das razões para a estruturação do CRI 80 (Bari Sec), ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorve as 2 séries "mais novas" (CRI 74 e 78 da Bari Sec), com fundos de reserva ainda tímidos.

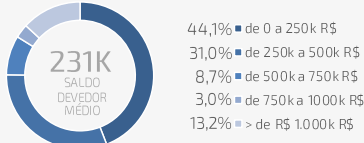
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

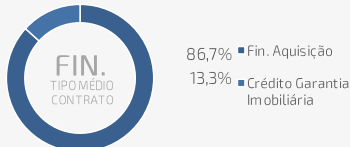
"Fotografia" do lastro dos CRI pulverizados não sofreu efeitos relevantes diante da não liquidação do CRI 80. Carteira permanece com suas principais características de Créditos de Financiamento à Aquisição de unidades residenciais verticais, nas capitais e regiões metropolitanas do SE do país, indexadas ao IGPM, com taxa de juros média de 12%a.a., com LTV médio de 63%, aproximadamente metade da carteira permanece coobrigada.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

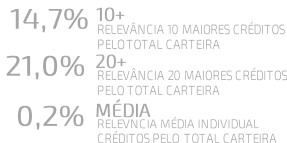
SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



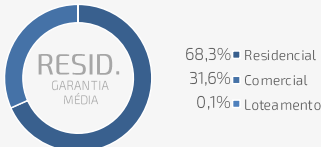
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

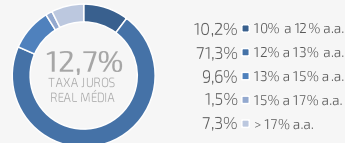


PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

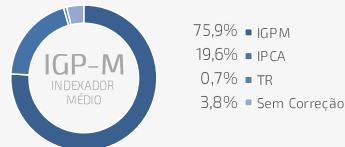


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL

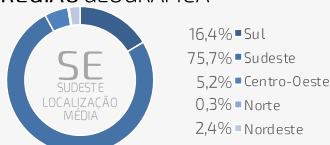


INDEXADOR CONTRATO

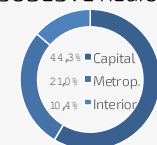


■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

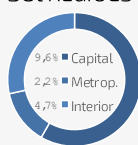
REGIÃO GEOGRÁFICA



SUDESTE REGIÕES

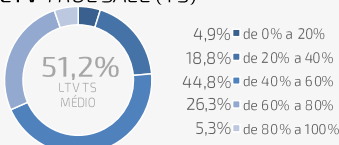


SUL REGIÕES

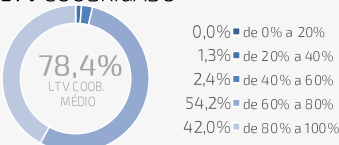


■ LOAN TO VALUE (LTV)

LTV TRUE SALE (TS)



LTV COOBIGADO



63,0%

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

52,7% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

47,6% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBIGACÃO CARTEIRA

43,4% OPERAÇÕES COM COOBIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

56,6% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

Fonte: Bari Securitizadora

■ INADIMPLÊNCIA CARTEIRA CRÉDITO PULVERIZADO

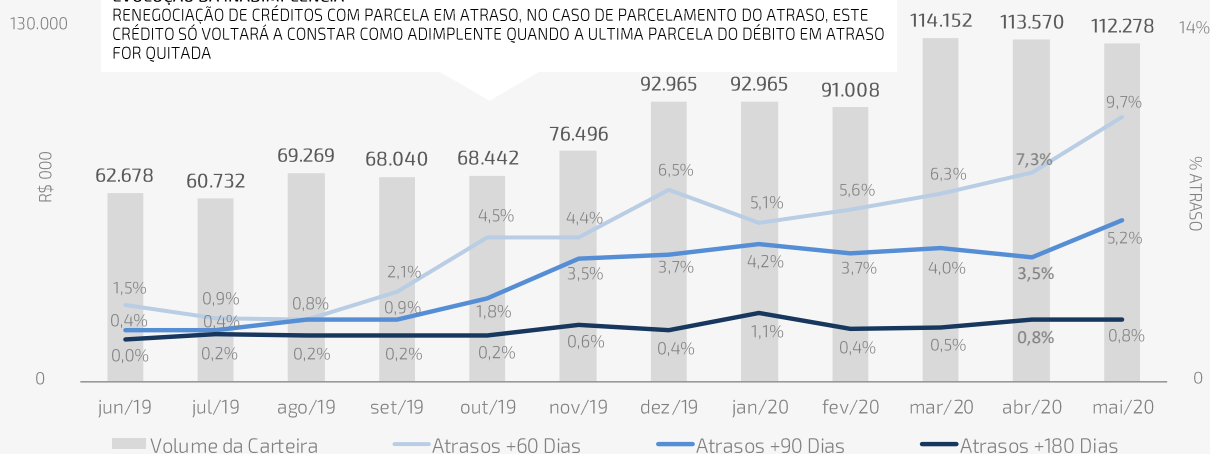
Novamente vale ressaltar a diferença entre a inadimplência presente nos créditos lastro para a inadimplência do CRI. Estes ativos foram estruturados de modo a contribuir com a liquidez de suas obrigações, principalmente em relação a atrasos no curto e médio prazo.

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 35 créditos dos 486. 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".

■ CORTES DE INADIMPLÊNCIA

EVOLUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA

RENEGOCIAÇÃO DE CRÉDITOS COM PARCELA EM ATRASO, NO CASO DE PARCELAMENTO DO ATRASO, ESTE CRÉDITO SÓ VOLTARÁ A CONSTAR COMO ADIMPLENTE QUANDO A ÚLTIMA PARCELA DO DÉBITO EM ATRASO FOR QUITADA



COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

A tabela abaixo procura trazer os detalhes das tratativas de cobrança e renegociação de cada crédito com parcelas atrasadas por mais de 60 dias, por faixa de dias em atraso da parcela vencida mais antiga. Atualmente são basicamente 4 Status:

- **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 já explicitado, quando concedido, mutuário deixa de figurar na lista de inadimplência. Abaixo estão 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. Nesta classe também figuram os casos em que o “patrimônio separado” (Bari Sec) tenha sido notificado extra judicialmente pelo mutuário, com pedido de carência;
- **Coobrigação em Execução:** créditos coobrigados em procedimento de execução da coobrigação contra o cedente. 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, imóveis consolidados ou em consolidação para execução da garantia.

DETALHE STATUS COBRANÇA

FAIXA		MARÇO		ABRIL		MAIO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	3	1.644.250	1	248.356	5	899.889
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COV	5	857.332	8	2.757.689	7	2.285.792
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	7	1.536.952	9	2.942.163	11	3.924.709
90 - 180	COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO	2	491.934	6	1.154.996	4	587.006
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COV	1	272.828	2	247.602	5	2.260.472
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	-	-	-	-
> 180	EM EXECUÇÃO	2	556.075	2	570.121	2	585.408
> 180	COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	366.798	1	374.255
TOTAL		20	5.359.371	29	8.287.724	35	10.917.530

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”. Não houve qualquer alteração na posição de CRI fora da regra geral durante o mês de maio. Fundo permanece alocado muito próximo de seu limite estabelecido no regulamento para este perfil de ativo (10% do Patrimônio Líquido).

DETALHE DOS ATIVOS

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
%PL	5,39%
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	1,30%
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.

MATEUS



CODIGO	20B0980166
ATIVO	MATEUS*
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,95%
%PL	3,14%
VENCIMENTO	fev/32
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRIÇÃO

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.

■ 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