

BARII1

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

INTRODUÇÃO JUNHO

Mês de Junho refletiu boa recuperação do BARI11 tanto no valor de mercado de sua cota, como em seu valor patrimonial. No entanto, não apresentou grandes mudanças no ativo do fundo, com pequenos ajustes nas posições de FIIs, a partir de janelas de observação no valor de mercado destas posições.

Ao longo do mês foi reprogramada a liquidação do CRI de lastro pulverizado da 80ª Série da Bari Sec, liquidado em 1º de julho (com liquidação original prevista para maio). Como apresentado no relatório do mês de Maio/20, este novo ativo quita os CRI 74 e 78, presentes no ativo do BARI11, de modo a contribuir com maior resiliência no fundo de reserva do patrimônio separado que abriga os créditos lastro.

O fundo manteve o patamar de distribuição dos últimos dois meses (abril e maio), no entanto, com a confirmação da liquidação do CRI 80, o efeito de juros em carência dos CRI 74 e 78 registrado em maio, já será devolvido ao caixa do fundo em julho.

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

Importante mencionar que uma vez que os documentos do CRI 80 foram reformatados ao longo do mês de junho, a emissora ficou impossibilitada de oficializar as tratativas de renegociação com os mutuários do ativo (CRI 74, 78 e novos créditos) até a data de liquidação do mesmo. Desta forma observou-se incremento no montante de créditos em Renegociação COVID no demonstrativo qualitativo de cobrança e renegociação dos créditos dos CRI pulverizados do fundo. Estes valores deverão voltar a normalidade a partir do relatório de julho, pela efetivação gradual destes acordos.

A gestão 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.

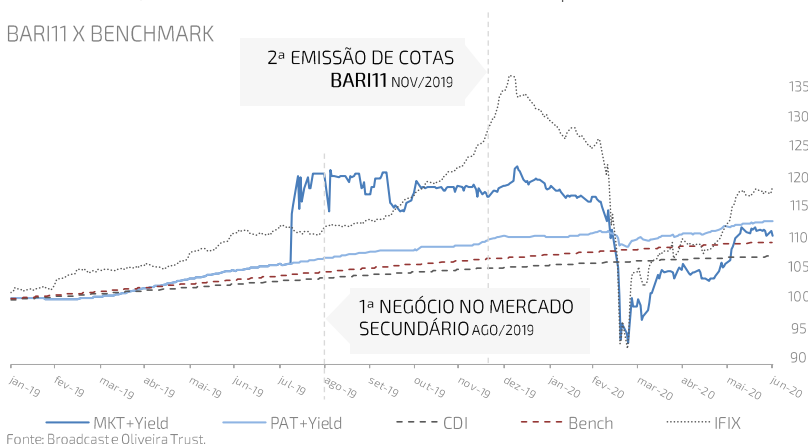
RESULTADOS

Mês de Junho representou boa recuperação da cota no mercado secundário e em seu Valor Patrimonial, com 4,4% e 1% contra o mês de maio, respectivamente.

Pela ótica da evolução do valor de mercado da cota adicionado do dividendo distribuído, fundo superou seu Benchmark e, por consequência o CDI (1319% contra o benchmark e 2092% contra o CDI). Já pela ótica do Valor Patrimonial adicionado do dividendo distribuído o resultado foi de 362% contra o CDI e 228% contra seu benchmark.

Importante ressaltar que o valor de fechamento da cota em maio ainda reflete um desconto de **1,74%** sobre valor de mercado contra o valor patrimonial.

BARII1 X BENCHMARK



INFORMAÇÕES

NOME

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3

BARII1

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\$ 221.751.380,47

R\$ 99,25/cota

Cota de Fechamento do dia 30/06/2020

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\$ 97,53

Cota de Fechamento do dia 30/06/2020

NUMERO DE COTISTAS

5.234

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.

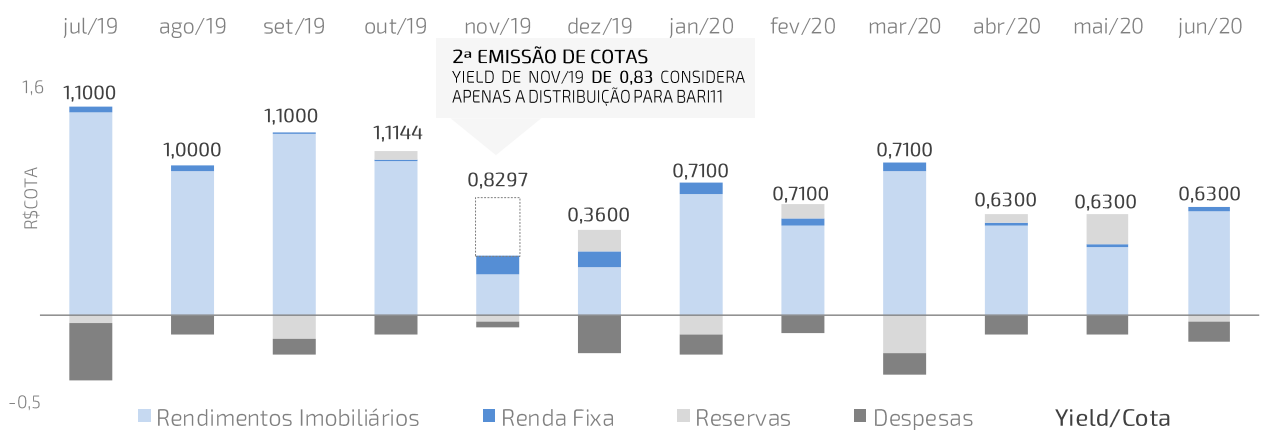
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Os dividendos distribuídos no mês de junho mantiveram o patamar apresentado nos últimos 2 meses, com R\$0,63/cota. Com isso, no total do semestre, o BARI11 distribuiu R\$ 4,02/cota, enquanto nos últimos 12 meses distribuiu R\$9,52/cota. Importante lembrar que, com a liquidação do CRI 80 apenas em 1º de julho, o efeito do regresso dos juros em carência dos CRI 74 e 78 no mês de maio ao caixa do fundo foi postergado para o mês de julho. Mês de junho também representou o último mês de diferimento do pagamento da taxa de performance apurada no 2º semestre de 2019 (este diferimento é feito para não criar instabilidades na distribuição dos dividendos do fundo).

RESULTADOS BARI11	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS													
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	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	1.784.365	10.554.808	15.922.138
RENTA FIXA	29.033	3.396	6.341	304.559	251.759	173.886	127.375	131.555	51.676	55.733	71.478	611.702	1.239.542
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	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	1.855.843	11.166.510	17.161.680
DESPESAS													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(96.213)	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(1.417.006)	(2.213.963)
TAXA PERFORMANCE	-	-	-	-	(228.311)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(489.299)	(944.293)
DEMAIS DESPESAS	(5.829)	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(8.938)	(80.661)	(193.937)
DESPESA TOTAL	(102.042)	(85.515)	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(345.944)	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(1.986.965)	(3.352.193)
RESULTADO LÍQUIDO	737.952	937.540	764.604	906.155	433.660	1.904.243	1.354.426	2.222.423	1.267.805	907.365	1.523.282	9.179.545	13.809.487
RESERVAS	(3.761)	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	231.849	(636.348)	139.736	500.175	(115.742)	(198.097)	(48.469)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	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	1.407.540	8.981.448	13.761.019
% DISTRIBUÍDO	99,5%	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	97,8%	99,6%
QTD. DE COTAS	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	2.234.191
RENDIMENTO/COTA	1,0000	1,1000	1,1144	0,8297	0,3600	0,7100	0,7100	0,7100	0,6300	0,6300	0,6300	4,0200	9,5242
YIELD @ IPO¹	1,00%	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	4,02%	9,52%
YIELD MKT²	0,87%	0,99%	1,00%	0,75%	0,33%	0,65%	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	0,65%	4,12%	9,77%

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

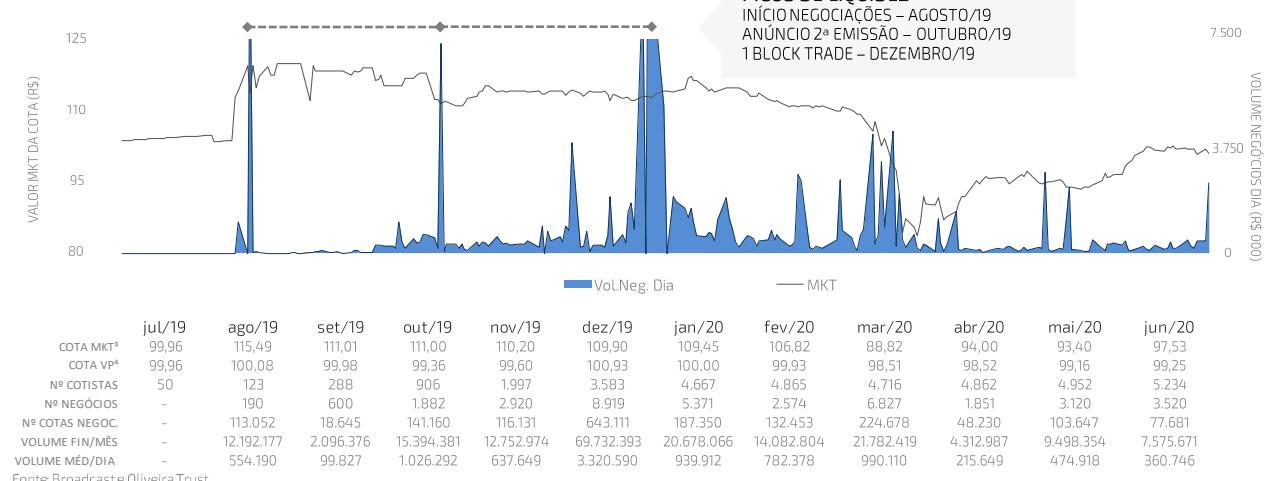


MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de junho o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Como apresentado no início deste relatório, o valor de mercado da cota observou boa recuperação ao longo do mês. Apesar de o volume final registrado no mês de junho ter sido inferior ao do mês de maio, houve um aumento de quase 13% no número de negócios.

Base de cotistas também foi um destaque com a sequência da recuperação do patamar de cotistas pré Pandemia e, com a adição de quase 300 novos investidores, alcançando o maior número de cotistas desde o início das atividades do fundo.

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



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

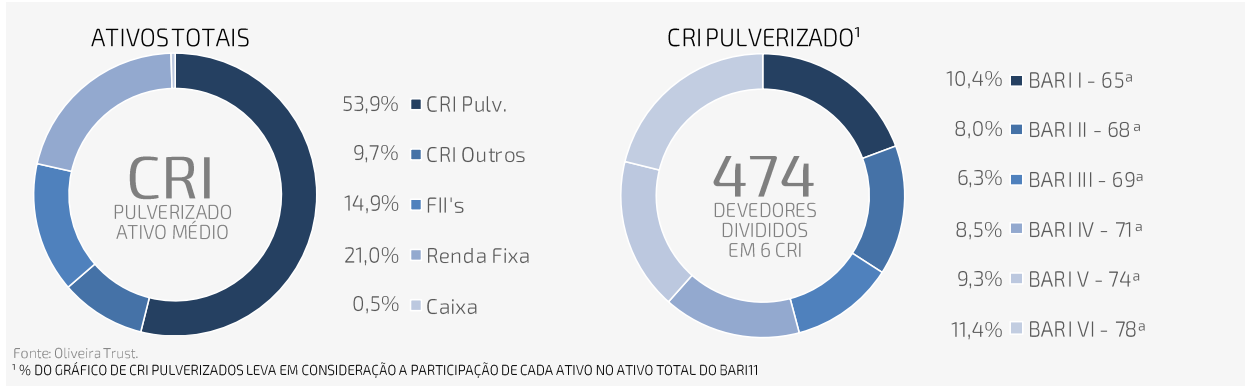
Como mencionado na introdução deste relatório, pela liquidação do CRI 80 (80ª Emissão da Bari Sec) ter sido realizada apenas em 1º de julho, o vértice de CRI de lastro pulverizado (CRI que seguem a regra geral do regulamento do fundo) permaneceu inalterado no mês de junho. Também como mencionado anteriormente, este ativo foi responsável pela quitação dos CRI 74 e 78 da Bari Sec, que deixarão de figurar no ativo do fundo no mês de julho.

Este ativo totalizou 75,9MM, e representou a adição de 124 novos créditos para o vértice Pulverizado, além dos créditos oriundos dos patrimônios separados das emissões 74 e 78.

O próximo CRI de lastro pulverizado da esteira de crédito do BARI11 já está sendo estruturado, aguardando o registro das CCI's (Cédula de Crédito Imobiliário) na matrícula da garantia de 40% dos créditos. Este CRI terá valor superior às disponibilidades atuais do fundo, desta forma o fundo terá 100% do seu ativo alocado, quando da liquidação do mesmo.

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. Ao longo do mês foram reduzidas as posições em MXRF11 e VGIP11 a partir da valorização destes 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	23.341.279	10,41%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	53%	3,3
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.854.337	7,97%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	49%	2,5
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	14.224.277	6,35%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	56%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.963.654	8,46%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	60%	3,7
5	Core	CRI	Bari V - 74ª	Bari Sec	19L0034909	Pulverizado	20.919.757	9,33%	IGPM +	8,86%	Primário	out/38	476	71%	3,9
6	Core	CRI	Bari VI - 78ª	Bari Sec	20C0952025	Pulverizado	25.535.430	11,39%	IGPM +	10,42%	Primário	mar/44	476	60%	4,1
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.027.021	5,37%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	0%	5,1
8	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.856.358	1,27%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%	3,2
9	Core	CRI	Mateus*	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.952.680	3,10%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,3
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	8.811.356	3,93%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.265.753	2,80%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.330.260	1,93%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	8.164.251	3,64%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	2.915.402	1,30%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	2.820.995	1,26%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	47.092.622	21,01%	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 é 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. Próximo relatório os CRI 74 e 78 deixarão de constar no patrimônio do BARI11, dando lugar ao CRI 80.

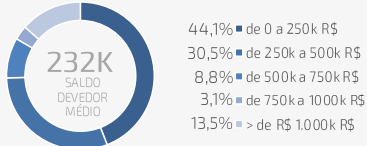
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

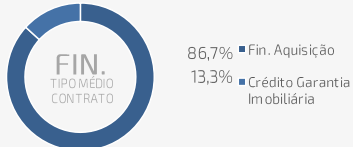
"Fotografia" do lastro dos CRI pulverizados não sofreu efeitos relevantes diante da liquidação do CRI 80 ter sido realizada em 1º de Julho apenas. Carteira permanece com suas principais características de Créditos de Financiamento à Aquisição de unidades residenciais verticais, nas capitais e regiões 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

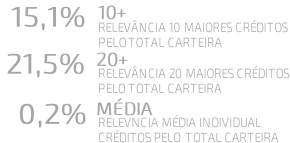
SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



TIPO CONTRATO CRÉDITOS

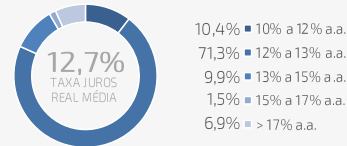


ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

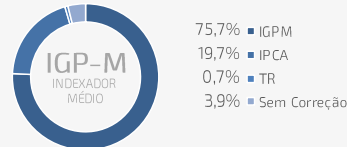


TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL

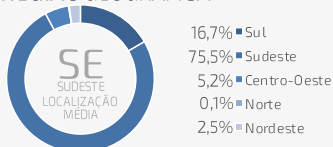


INDEXADOR CONTRATO

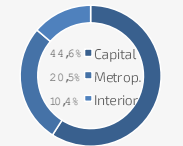


DISPERSÃO GEOGRÁFICA

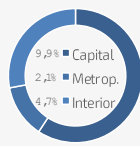
REGIÃO GEOGRÁFICA



SUDESTE REGIÕES

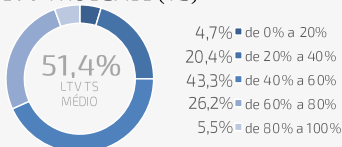


SUL REGIÕES

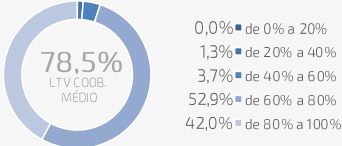


LOAN TO VALUE (LTV)

LTV TRUE SALE (TS)



LTV COOBIGADO



63,2%

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

48,6% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBIGRAÇÃO CARTEIRA

43,8% OPERAÇÕES COM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA. ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

56,2% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

Fonte: Bari Securitizadora

INADIMPLÊNCIA CARTEIRA CRÉDITO PULVERIZADO

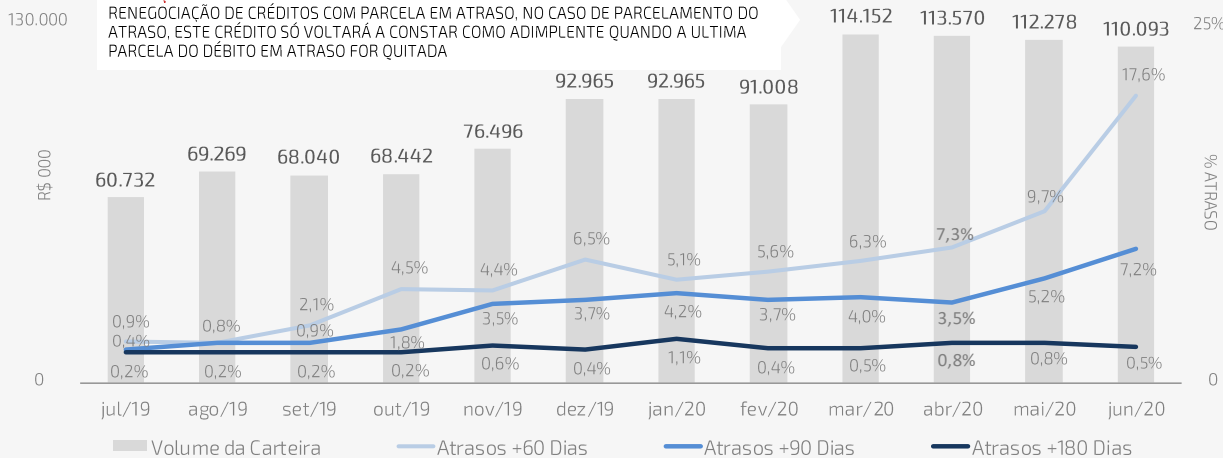
Novamente vale ressaltar a diferença entre a inadimplência presente nos créditos lastro para a inadimplência do CRI. Estes ativos foram estruturados de modo a contribuir com a liquidez de suas obrigações, principalmente em relação a atrasos no curto e médio prazo.

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 62 créditos dos 474. 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 – NÃO NECESSARIAMENTE REPRESENTA DEFAULT
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

Conforme inaugurada no relatório do mês de maio, 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.

Os esforços para liquidação do CRI 80 "congelaram" a efetivação das renegociações dos créditos que compõe este patrimônio separado: créditos dos CRI 74 e 78, além dos novos créditos que integram o CRI 80. Desta forma, ao longo do mês de junho, observou-se um aumento nos casos "Renegociação Pausa COVID". Uma vez liquidado o ativo, o número informado deverá retornar à normalidade, a partir da implantação destas renegociações.

Importante ressaltar que na classificação "Renegociação Pausa COVID" estão também os casos em que a Emissora do CRI fora notificada juridicamente pelo mutuário, com pleito que foge às políticas de renegociação estipuladas até aqui.

Por fim, há apenas um caso de Crédito com garantia já consolidada "no ativo do CRI", aguardando leilão, com LTV de 40%.

DETALHE STATUS COBRANÇA

FAIXA		ABRIL		MAIO		JUNHO	
ATRASSO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	248.356	5	899.889	4	1.189.338
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	8	2.757.689	7	2.285.792	39	10.490.966
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	9	2.942.163	11	3.924.709	2	583.860
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	6	1.154.996	4	587.006	-	-
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	247.602	5	2.260.472	13	6.456.103
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	1	68.278
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	-	-	-	-
> 180	EM EXECUÇÃO	2	570.121	2	585.408	1	-
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	366.798	1	374.255	1	381.095
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	-	-	-	-	1	203.512
TOTAL		29	8.287.724	35	10.917.530	62	19.373.152

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 junho. 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	5,37%
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	1,27%
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 FI QUE POSSUI A PROPRIEDADE DO IMÓVEL.

MATEUS



CODIGO	20B0980166
ATIVO	MATEUS*
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,95%
%PL	3,10%
VENCIMENTO	fev/32
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRIÇÃO

OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO 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 OPERAÇÕES		LIMITE ALOCAÇÃO % PL	LIMITE PRAZO MESES	REGIÃO	LIMITE % PL GEOCONCENTRAÇÃO			LIMITE SALDO DEVEDOR	
	TRUE SALE	COOBRIGADAS				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 COOBRIGAÇÃO

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.

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;

COOBRIGAÇÃO 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 – cjto 114
Pinheiros – São Paulo/SP
Tel: +55 11 2144 4036
ri@bariguiasset.com.br
www.bariguiasset.com.br

