

BARI11.

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

DESTAQUES - INTRODUÇÃO SETEMBRO

■ **Fundo segue praticamente todo alocado**, com pequena posição em caixa e a posição em FIIs sob observação para o aproveitamento de janela de saída. Oportunidades no mercado primário para CRIs fora da Geral estão sendo analisadas, assim como um CRI pulverizado de volume superior às disponibilidades do fundo (Renda Fixa e FII) está em estruturação. Mês de setembro não refletiu alterações expressivas no ativo do fundo.

■ **Dividendo distribuído pelo fundo foi de R\$0,92**, receitas imobiliárias oriunda dos CRIs pertencentes à Regra Geral (pulverizados) refletiram a aplicação do indexador do mês de Junho (1,56% para IGP-M e 0,26% IPCA). Lembrando a defasagem de 3 meses da publicação do índice o reflexo do mesmo no resultado do fundo.

■ **NÃO** há qualquer ativo presente na carteira do fundo que esteja inadimplente com suas obrigações. **NÃO** há qualquer relação do yield distribuído no mês com inadimplência nos ativos. Ativos estão adimplentes e cumprindo com suas obrigações previstas. A estrutura dos CRIs pulverizados do fundo, principalmente nos primeiros meses da emissão não permite que a correção monetária do ativo, pelo seu indexador, seja integralmente refletida no resultado caixa do fundo. A partir da maturação destes CRIs o reflexo no resultado caixa do fundo se aproxima do indexador aplicado naquele mês.

■ **Mês de Setembro registrou expressiva queda nos patamares de inadimplência no lastro dos CRI pertencentes à Regra Geral (pulverizados) do fundo. Redução de aproximadamente 50% no número de casos e no saldo devedor dos contratos que possuem alguma parcela em atraso desde o 1º número reportado no semestre. Páginas 4 e 5 deste relatório detalham o status destes atrasos.**

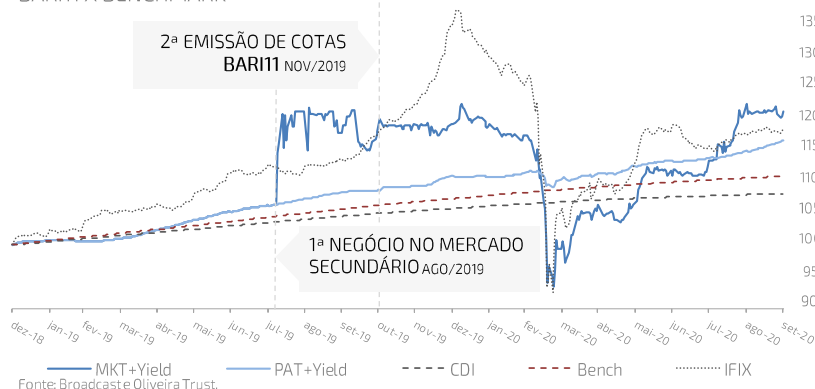
■ **Inadimplência existente no lastro não necessariamente acarreta em inadimplência dos CRIs pulverizados.** Como explanado, estes ativos contam com mecanismos de proteção de modo a fazer frente às previsões de atraso, em sua emissão.

RESULTADOS

Mês de Setembro representou um recuo no valor da cota no mercado secundário com valorização de 1,86% no valor de fechamento. Valor de fechamento da Cota se manteve no patamar de R\$105 a R\$106 durante todo o mês. No mesmo período IFIX acumulou alta apenas de 0,46%. BARI11, mesmo esta variação da cota, ainda supera o IFIX no acumulado, levando-se em conta os dividendos distribuídos.

Tanto pela ótica da evolução do valor de mercado da cota adicionado do dividendo distribuído, como pela patrimonial adicionada dos dividendos, o fundo supera seu Benchmark (CDI + 1,5%). No mês de fevereiro, a evolução da ótica patrimonial adicionada do dividendo distribuído superou o Benchmark em 511%.

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 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\$ 223.053.667,08

R\$ 99,84/cota

Cota de Fechamento do dia 30/09/2020

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\$ 105,99

Cota de Fechamento do dia 30/09/2020

NUMERO DE COTISTAS

6.609

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

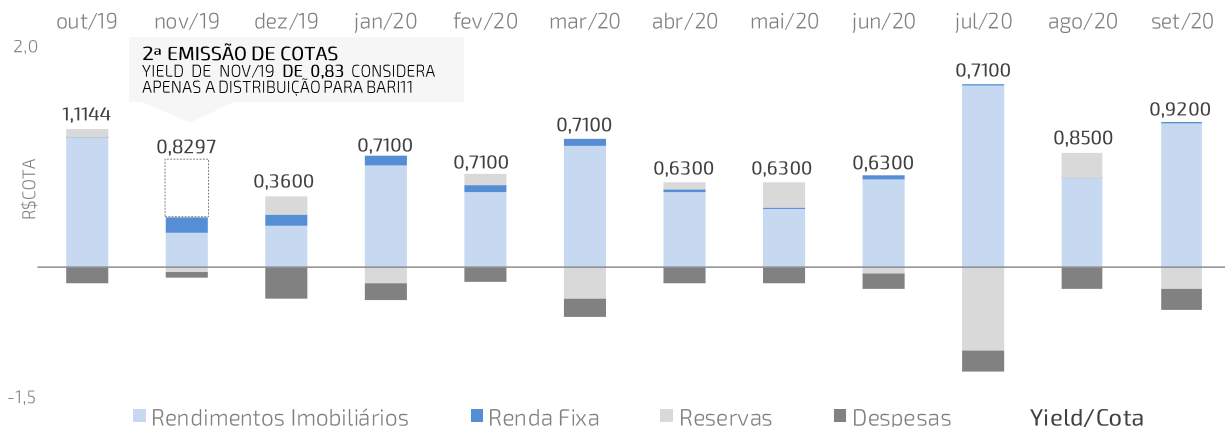
Dividendo distribuído em de setembro apresentou alta de 8,24% em relação a agosto, com R\$ 0,92/cota. O principal indexador refletido na receita do fundo, o IGP-M do mês de junho, apresentou variação de +1,56%. Ainda no esforço de suavizar a volatilidade dos dividendos distribuídos no semestre, pequena parte do resultado obtido no mês foi alocado na reserva de distribuição. Com isso, no total do ano, o BARI11 distribuiu R\$ 6,50/cota, enquanto nos últimos 12 meses distribuiu R\$8,80/cota. Assim como mencionado no início do relatório, a estrutura dos CRIs pulverizados do fundo, principalmente nos primeiros meses da emissão não permite que a correção monetária do ativo seja integralmente refletida no resultado caixa do fundo. A partir da maturação destes ativos o reflexo no resultado caixa do fundo se aproxima do indexador aplicado naquele mês. **Reforçamos que NÃO há qualquer ativo inadimplente com suas obrigações na carteira do fundo.** Não há qualquer relação do yield distribuído no mês com inadimplência nos ativos. Pág. 4 e 5 deste relatório detalham o status da inadimplência existente em fração do lastro dos ativos pulverizados.

RESULTADOS BARI11	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	862.100	709.351	827.939	2.076.301	1.526.717	2.463.375	1.534.803	1.169.247	1.784.365	3.677.112	1.797.217	2.919.875	18.949.012	21.348.402
RENTA FIXA	6.341	304.559	251.759	173.886	127.375	131.555	51.676	55.733	71.478	31.569	18.709	9.317	671.297	1.233.956
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	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	3.708.681	1.815.926	2.929.192	19.620.308	22.582.357
DESPESAS														
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(264.638)	(241.791)	(243.216)	(2.166.651)	(2.699.741)
TAXA PERFORMANCE	-	-	(228.311)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(973.982)	(1.202.292)
DEMAIS DESPESAS	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(8.938)	(8.025)	(24.379)	(25.489)	(138.555)	(234.784)
DESPESA TOTAL	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(345.944)	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(434.224)	(427.732)	(430.266)	(3.279.187)	(4.136.817)
RESULTADO LÍQUIDO	764.604	906.155	433.660	1.904.243	1.354.426	2.222.423	1.267.805	907.365	1.523.282	3.274.457	1.388.194	2.498.925	16.341.121	18.445.540
RESERVAS	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	231.849	(636.148)	139.736	500.175	(115.742)	(1.688.181)	510.868	(443.470)	(1.818.879)	
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	818.200	807.651	804.309	1.586.276	1.586.276	1.586.276	1.407.540	1.407.540	1.407.540	1.586.276	1.899.062	2.055.456	14.522.241	16.952.401
% DISTRIBUÍDO	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	48,4%	136,8%	82,3%	88,9%	91,9%
QTD. DE COTAS	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	2.234.191	2.234.191	2.234.191
RENDIMENTO/COTA	1,1144	0,8297	0,3600	0,7100	0,7100	0,7100	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	0,8500	0,9200	6,5000	8,8042
YIELD @ IPO ¹	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	6,50%	8,80%
YIELD MKT ²	1,00%	0,75%	0,33%	0,65%	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	0,65%	0,71%	0,79%	0,87%	6,13%	8,31%

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.

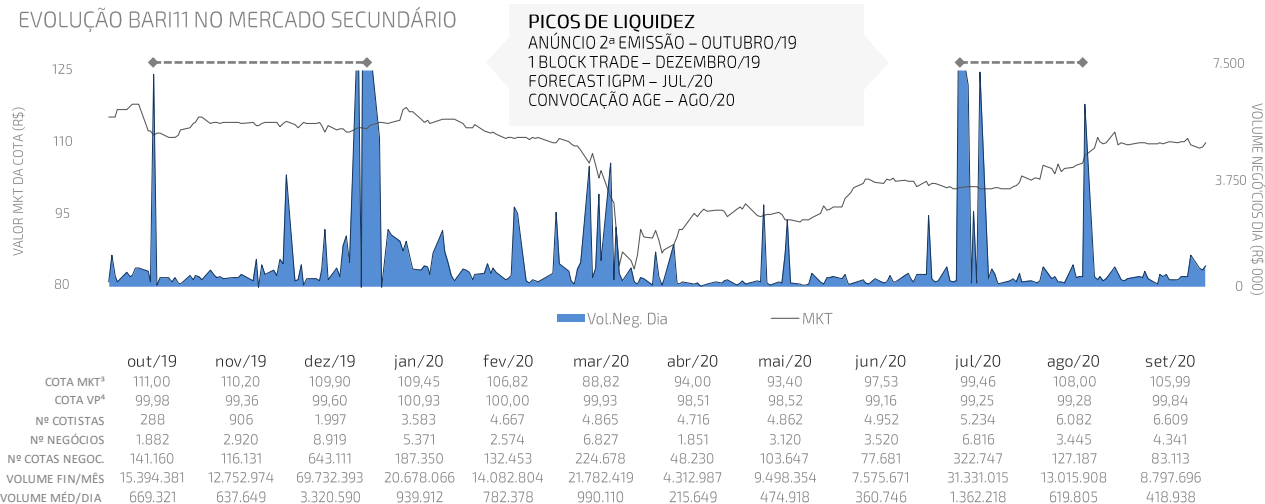
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO DISTRIBUÍDO - R\$/COTA



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de setembro o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Fundo teve queda no volume médio diário de negociação durante o mês de setembro, mesmo tendo permanecido no IFIX para o quadrimestre. Número de negócios apresentou alta de aproximadamente 25%, fato que também foi acompanhado por uma evolução de 527 novos investidores, o maior número desde o início do fundo.

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.

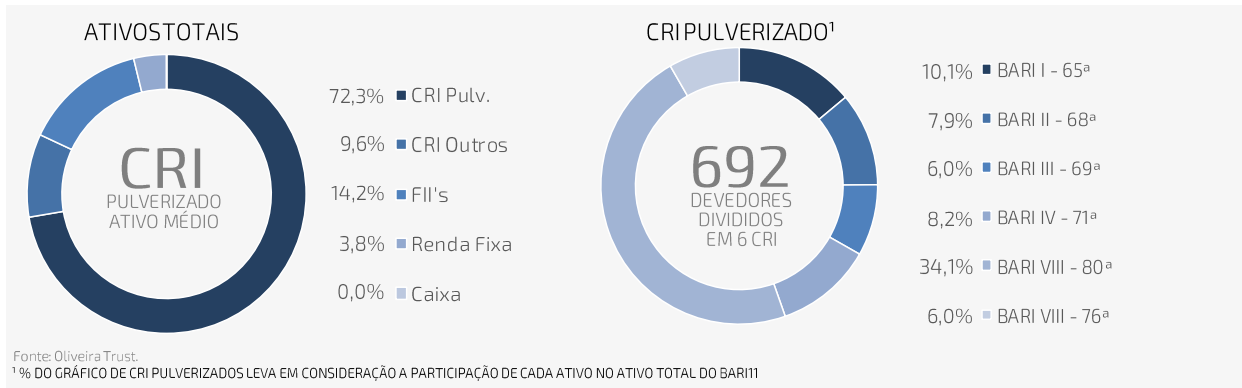
ALOCAÇÃO DO ATIVO

Não houve alterações na fotografia do ativo do fundo no mês de setembro, apenas pela oscilação no valor da posição nas cotas de outros FIIs. A partir da aquisição do CRI 76 da Bari Sec em agosto, o fundo se encontra praticamente todo alocado, com apenas 3,4% em renda fixa que será realocada em operações Dinâmicas, uma vez que o próximo CRI de lastro pulverizado da esteira de crédito do BARI11 já está sendo estruturado, aguardando o registro das últimas CCLs (Cédula de Crédito Imobiliário) na matrícula das garantias. A previsão de liquidação do novo ativo é dezembro.

Desta forma, a carteira de ativos deverá sofrer algumas alterações de modo a acomodar este novo ativo, potencialmente o vértice de alocação em cotas de outros FIIs. Portanto, nestes fundos foram mantidas a classificação "Dinâmico" e, mediante a observação de janelas de saída no mercado secundário, poderá ser acelerada a liquidação de parte destes ativos nos próximos meses.

Além disso, novas operações de CRI que não pertencem à Regra Geral, estabelecida no regulamento, estão em análise com potencial alocação na virada de novembro para dezembro.

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	22.785.286	10,08%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	54%	3,3
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.876.133	7,91%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	51%	2,4
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	13.649.179	6,04%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	60%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.619.382	8,24%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	61%	3,5
5	Core	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	76.966.648	34,05%	IGPM +	10,08%	Primário	jan/44	476	63%	3,9
6	Core	CRI	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	13.575.424	6,01%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476	50%	4,3
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.129.726	5,37%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
8	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.782.411	1,23%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	40%	3,3
9	Core	CRI	Mateus*	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.880.095	3,04%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	8.606.330	3,81%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.264.053	2,77%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.330.260	1,92%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	7.200.600	3,19%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.051.945	1,35%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	2.712.860	1,20%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Caixa	LTN	LTN - Compromissada Tesouro	LTN20210701	-	-	8.578.463	3,80%	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 absorveu as 2 séries "mais novas" (CRI 74 e 78 da Bari Sec), com fundos de reserva ainda tímidos. O ativo adquirido em agosto (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.

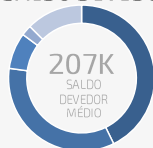
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

Sem alterações nas posições de CRI na Regra Geral. Lastro apresentou mínimas alterações em razão da quitação de alguns créditos e a execução de uma coobrigação. 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 63%. Índice de coobrigação foi a 37,7% em razão da redução do LTV de alguns créditos coobrigados.

PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



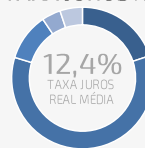
42,8% de 0 a 250k R\$
34,4% de 250k a 500k R\$
8,0% de 500k a 750k R\$
2,3% de 750k a 1000k R\$
12,5% > de R\$ 1.000k R\$

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

12,5% 10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
17,7% 20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
0,1% MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA

TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



19,9% 10% a 12% a.a.
59,8% 12% a 13% a.a.
10,9% 13% a 15% a.a.
4,3% 15% a 17% a.a.
5,1% > 17% a.a.

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



84,6% Fin. Aquisição
15,4% Crédito Garantia Imobiliária

PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



69,5% Residencial
30,4% Comercial
0,1% Loteamento

INDEXADOR CONTRATO



73,9% IGPM
20,5% IPCA
0,7% TR
4,9% Sem Correção

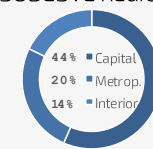
DISPERSÃO GEOGRÁFICA

REGIÃO GEOGRÁFICA



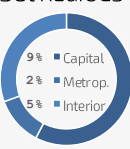
14,9% Sul
76,9% Sudeste
5,4% Centro-Oeste
0,1% Norte
2,7% Nordeste

SUDESTE REGIÕES



44% Capital
20% Metrop.
14% Interior

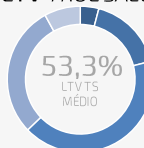
SUL REGIÕES



9% Capital
2% Metrop.
5% Interior

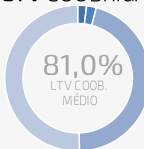
LOAN TO VALUE (LTV)

LTV TRUE SALE (TS)



4,1% de 0% a 20%
16,9% de 20% a 40%
41,8% de 40% a 60%
29,2% de 60% a 80%
8,0% de 80% a 100%

LTV COOBIGADO



0,0% de 0% a 20%
2,0% de 20% a 40%
2,2% de 40% a 60%
45,5% de 60% a 80%
50,4% de 80% a 100%

63,7%

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

55,3% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

48,0% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CCG)

ÍNDICES DE COOBIGRAÇÃO CARTEIRA

37,7% OPERAÇÕES COM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

62,3% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

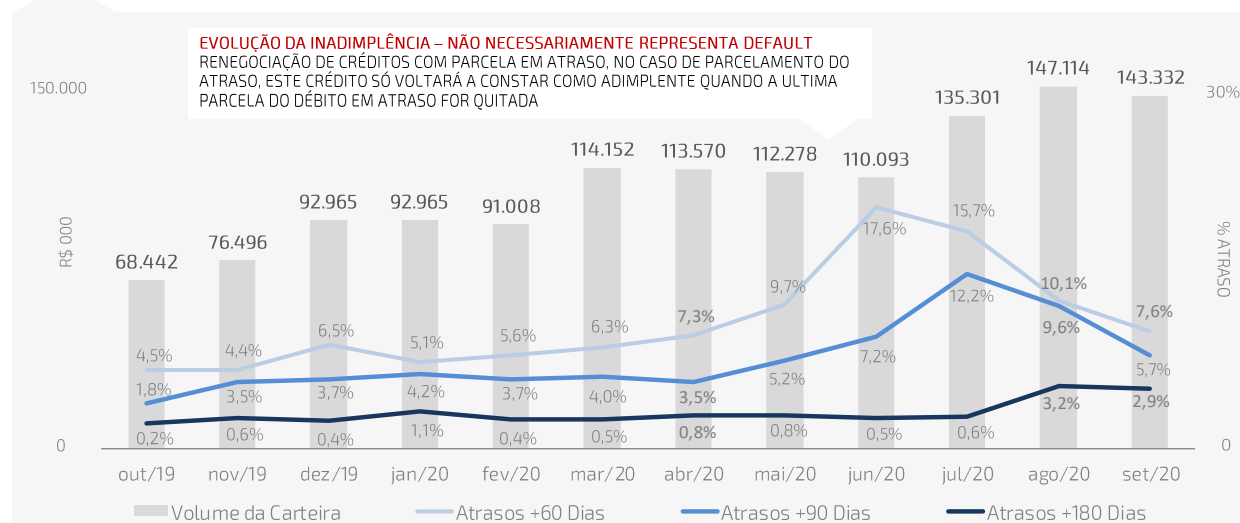
Fonte: Bari Securitizadora

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 32 créditos dos 692. 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 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 de cobrança e renegociação aplicados ao longo do mês de setembro trouxeram expressivas melhoras à carteira de créditos com atrasos superior a 60 dias. **Uma redução de aproximadamente 50% contra Julho e 30% contra Agosto tanto no número de casos como no saldo devedor consolidado destes créditos que parcela nesta faixa de atraso.**

Vale chamar a atenção pelo aumento no número de casos com atraso superior a 180 dias, o que não necessariamente reflete uma piora na gestão destes créditos. Apesar deste reflexo nos números, dos 9 contratos, apenas 1 segue para execução da garantia (não coobrigado, com LTV de 39%). Há 5 casos em "Renegociação Pausa Covid" nesta faixa de atraso, 4 True Sale com LTV médio de 52%. 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		JULHO		AGOSTO		SETEMBRO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	314.467	2	361.155	-	-
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	14	4.459.508	2	336.733	7	2.821.485
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	8	2.087.408	7	1.292.127	7	1.118.749
90 - 180	COOBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	33	13.471.863	25	7.409.793	9	2.934.760
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	1	69.750	1	953.667	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	255.077	2	676.136	2	1.591.121
> 180	EM EXECUÇÃO	-	-	2	1.356.118	1	841.147
> 180	COOBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	1.229.758	1	299.690
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	606.640	6	1.391.679	5	1.276.973
TOTAL		63	21.264.713	48	15.007.165	32	10.883.925

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 setembro. A partir da alteração da Política de Investimentos do fundo, esta posição atual consome apenas 1/5 do novo limite de alocação para este ativo (49% do PL).

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	1,23%
VENCIMENTO	mar/27
OFERTA	476
LTV	40%

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	3,04%
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

CRI	Mínimo de 67% do PL
ATIVOS LIQUIDEZ	100% até 180º dia após emissão de cotas, após o prazo respeita o limite mínimo em CRI
CRI REGRA GERAL	100%, desde que Cota Única ou Sênior
CRI FORA REGRA GERAL	Máximo de 49% do PL
PERFIL SÉRIE CRI	100% Sênior ou Única, Máximo de 20% do PL em Mezanino ou Subordinada (Enquadrados ou não na Regra Geral)
OUTROS ATIVOS	< % em CRI

■

CRI REGRA GERAL- CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE CRI E CRÉDITOS LASTRO (PULVERIZADOS)

NATUREZA DOS CRÉDITOS	Financiamento à aquisição residencial, lotes ou comercial e crédito com garantia imobiliária
VALIDAÇÃO DOS CRÉDITOS	Necessária a Verificação do lastro e sua elegibilidade (créditos) por agente independente
LAUDO DE AVALIAÇÃO	Necessário Laudo de Avaliação da garantia imobiliária do crédito lastro
APENAS PERFORMADOS	Créditos oriundos de empreendimentos performados (Habite-se, TVO ou semelhante)
CUSTO EMISSÃO MÁXIMO	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	OPERAÇÕES 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%		

■

ATUALIZAÇÃO TKT MÁX

Valores máximos estabelecidos para o saldo devedor de cada crédito serão anualmente atualizado pelo IPCA

■

CRI FORA DA REGRA GERAL- CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITE DE ALOCAÇÃO

RATING	Sem Necessidade
LOAN TO VALUE	Máximo de 80%
PRAZO MÁXIMO	Máximo de 240 meses
PERFIL GARANTIA	Até 30% do PL poderá ser alocado em CRI Fora da Regra Geral que apresente outras garantias que não Alienação Fiduciária de Garantia Real Imobiliária

■

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
ribari11@bariguiasset.com.br
www.bariguiasset.com.br

