

BARI11

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

DESTAQUES - INTRODUÇÃO DEZEMBRO

■ BARI11 encerra o ano com a apresentação de **resultados bastante expressivos**. Ao todo foram **R\$10,76/cota em dividendos distribuídos em 2020**, além de **R\$1,28 de adição de valor na cota patrimonial**, com R\$ 102,21 no fechamento ex de 31/12/20. Somente em dezembro o resultado total foi de R\$2,67/cota, com R\$ 1,80 em dividendos e R\$ 0,87 em evolução da cota patrimonial. 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\$2,21/cota), adicionada aos indexadores já publicados que farão a correção monetária dos CRI nos próximos meses (IGP-M: 3,23%, 3,28%, 0,96%, 2,58% e IPCA: 0,86%, 0,89%, 1,35%), contribui de maneira contundente 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);

■ Dez/20 refletiu outro grande marco, **inadimplência no lastro dos CRI pulverizados atingiu o menor patamar em 2020**, inclusive comparado aos meses pré-pandemia, sendo apenas 23 créditos com atraso superior a 60 dias de um total de 632 (48% destes 23 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.

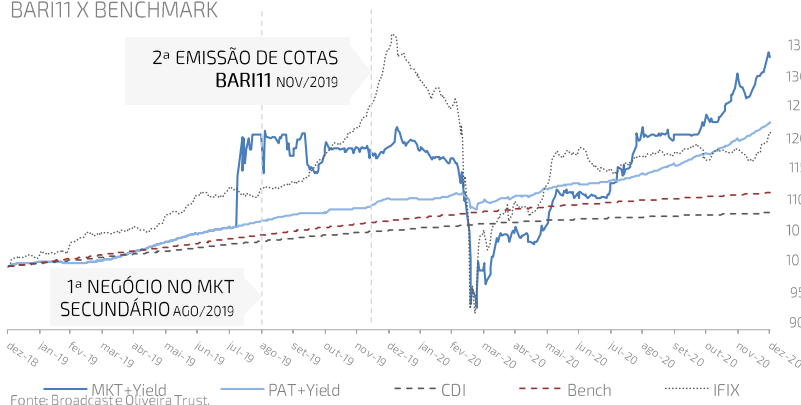
■ **Fundo permanece alocado, com disponibilidades líquidas de apenas 1,43%**. Carteira do fundo sofreu poucas alterações no mês, iniciou-se a saída em parte da posição de FIIs para a liquidação das operações anteriormente previstas para dez/20. Duas operações liquidaram nos primeiros dias de jan/21, enquanto a terceira tem previsão atualizada para a última semana de jan. Composição do ativo do fundo ponderada por indexador:

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV	DURATION
IGPM +	138.097.517	59,17%	9,17%	59,67%	3,55
IPCA +	47.589.332	20,39%	6,22%	52,19%	4,39
CDI%	19.031.654	8,15%	98,00%	-	-
FIIs	28.664.431	12,28%	7,80%	-	-

RESULTADOS

Fechamento Dezembro refletiu valorização de 1,33% no valor da cota no mercado secundário. No mesmo período IFIX acumulou alta de 2,19%. 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 714%, enquanto a ótica do valor patrimonial adicionada dos dividendos superou o Benchmark em 762%.

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\$ 228.356.552,68

R\$ 102,21

Cota de Fechamento do dia 31/12/2020

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\$ 115,41

Cota de Fechamento do dia 30/12/2020

NUMERO DE COTISTAS

9.326

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 Dezembro apresentou alta de **40,63% em relação a novembro**, com R\$ 1,80/cota. O principal indexador refletido na receita do fundo, o IGP-M do mês de setembro, apresentou variação de +4,34%, enquanto o IPCA refletido nos CRIs de lastro pulverizado foi de 0,64% (setembro). Com isso, o BARI11 encerra o ano de 2020 com R\$ 10,76/cota e mais R\$1,28 de adição no valor patrimonial por cota (quando comparado à cota patrimonial ex de dezembro de 2019).

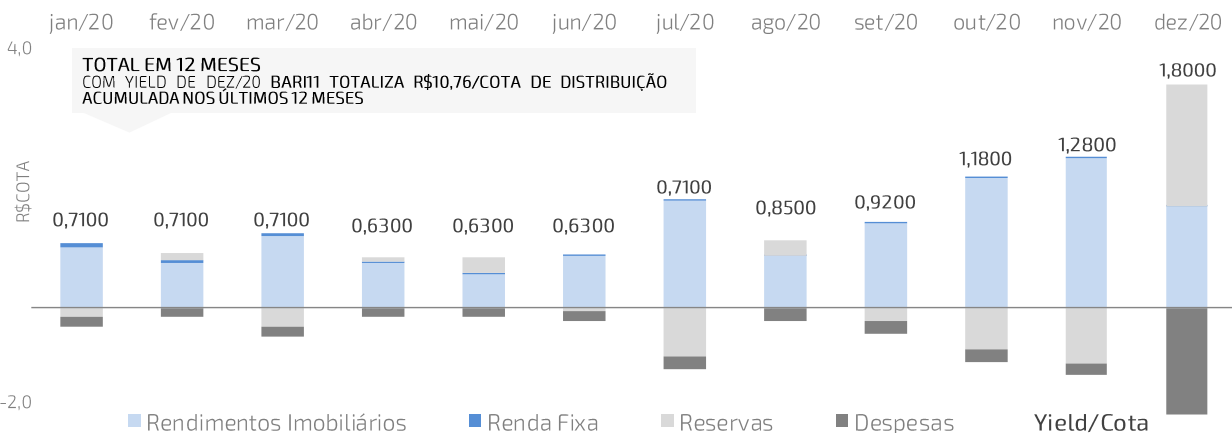
Assim como mencionado em relatórios anteriores, a estrutura dos CRIs pulverizados do fundo, principalmente nos primeiros meses da emissão não permite que a correção monetária do ativo seja integralmente refletida no resultado caixa do fundo. A partir do volume de amortização mensal destes CRI, este resultado "represado" no valor patrimonial da cota poderá ser refletido no resultado caixa do fundo. **Reforçamos que NÃO há qualquer ativo inadimplente com suas obrigações na carteira do fundo.** Pág. 4 e 5 deste relatório detalham o status da inadimplência em fração do lastro dos ativos pulverizados.

RESULTADOS BARI11	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	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	4.478.656	5.154.395	3.494.511	32.076.573	32.076.573
RENTA FIXA	173.886	127.375	131.555	51.676	55.733	71.478	31.569	18.709	9.317	12.359	16.292	22.062	722.010	722.010
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	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	4.491.015	5.170.686	3.516.573	32.798.583	32.798.583
DESPESAS														
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(256.632)	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(264.638)	(241.791)	(243.216)	(245.069)	(235.181)	(249.595)	(2.896.497)	(2.896.497)
TAXA PERFORMANCE	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(3.401.828)	(4.698.931)	(4.698.931)
DEMAIS DESPESAS	(7.761)	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(8.938)	(8.025)	(24.379)	(25.489)	(9.019)	(8.246)	(9.027)	(164.847)	(164.847)
DESPESA TOTAL	(345.944)	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(434.224)	(427.732)	(430.266)	(415.649)	(404.988)	(3.660.450)	(7.760.275)	(7.760.275)
RESULTADO LÍQUIDO	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	4.075.366	4.765.698	(143.876)	25.038.308	25.038.308
RESERVAS	(317.967)	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	(998.413)	(998.413)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	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	2.636.345	2.859.764	4.021.544	24.039.895	24.039.895
% DISTRIBUÍDO	83,3%	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	48,4%	136,8%	82,3%	64,7%	60,0%	-2795,1%	96,0%	96,0%
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	0,7100	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	0,8500	0,9200	1,1800	1,2800	1,8000	10,7600	10,7600
YIELD @ IPO ¹	0,71%	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	10,76%	10,76%
YIELD MKT ²	0,65%	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	0,65%	0,71%	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	9,32%	9,32%

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.

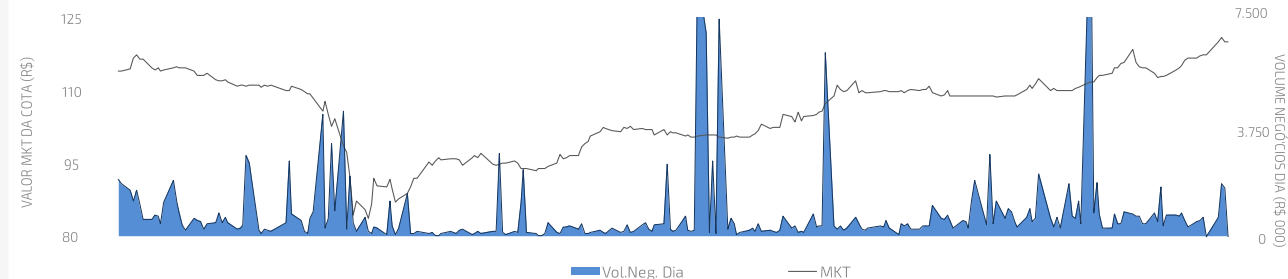
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO DISTRIBUÍDO - R\$/COTA



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de Dezembro o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Fundo teve leve decréscimo no volume de negociações, no entanto ainda em linha com a média do ano de 2020. BARI11 ainda seguia em dez/20 com participação de 0,30% no IFIX. Número de cotistas observou acréscimo de 10,3%, com a entrada de 869 novos investidores, alcançando o maior número desde o início do fundo (9.326 cotistas).

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
COTA MKT ³	109,45	106,82	88,82	94,00	93,40	97,53	99,46	108,00	105,99	108,25	113,90	115,41
COTA VP ⁴	100,93	100,00	99,93	98,51	98,52	99,16	99,25	99,28	99,84	100,33	101,34	102,21
Nº COTISTAS	3.583	4.667	4.865	4.716	4.862	4.952	5.234	6.082	6.609	7.441	8.457	9.326
Nº NEGÓCIOS	5.371	2.574	6.827	1.851	3.120	3.520	6.816	3.445	4.341	10.684	14.227	10.695
Nº COTAS NEGOC.	187.350	132.453	224.678	48.230	103.647	77.681	322.747	127.187	83.113	174.639	240.466	138.428
VOLUME FIN/MÊS	20.678.066	14.082.804	21.782.419	4.312.987	9.498.354	7.575.671	31.331.015	13.015.908	8.797.696	18.440.840	25.872.031	15.471.200
VOLUME MÉD/DIA	939.912	782.378	990.110	215.649	474.918	360.746	1.362.218	619.805	418.938	878.135	1.293.602	703.236

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.

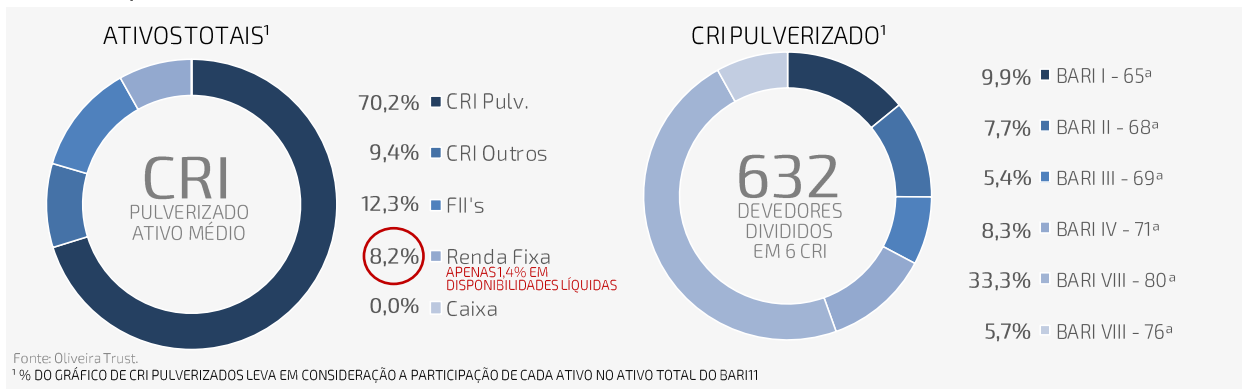
■ ALOCAÇÃO DO ATIVO

Dois principais movimentos foram refletidos na carteira de ativos do fundo em dezembro. O primeiro diz respeito ao acréscimo no valor patrimonial dos CRI indexados ao IGP-M, em razão da contundência do índice aplicado em dez/20 (4,34% - índice apurado em set/20) e do montante amortizado destes títulos não ter sido suficiente para cobrir toda a correção monetária.

O segundo diz respeito à liquidação de parte da posição de KNCR11, VGIP11 e CVBI11 de modo a fazer frente à liquidações previstas dentro do mês. No entanto, estas 3 liquidações tiveram seu cronograma postergados (até o término da redação deste relatório 2 delas já haviam sido efetivadas).

Fundo se encontra praticamente todo alocado, com apenas 1,43% do ativo total em disponibilidades líquidas, alocado em renda fixa (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	23.125.438	9,91%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	54%	3,3
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	18.021.440	7,72%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	51%	2,4
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	12.531.615	5,37%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	60%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	19.293.511	8,27%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	61%	3,5
5	Core	CRI*	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	77.657.128	33,27%	IGPM +	8,08%	Primário	jan/44	476	63%	3,9
6	Core	CRI	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	13.226.673	5,67%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476	50%	4,3
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.222.834	5,24%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
8	Core	CRI¹	Perini	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.701.525	1,16%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	40%	3,3
9	Core	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.906.684	2,96%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.308.975	1,85%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.564.446	2,81%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.527.090	1,94%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	6.923.400	2,97%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.356.480	1,44%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	2.984.040	1,28%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Dinâmico	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	19.031.654	8,15%	CDI%	98,00%	-	-	-	-	-
Disponibilidade Líquida³							3.327.641	1,43%							

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 compromissadas 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 cobrificação 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.

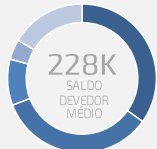
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

Sem alterações nas posições de CRI na Regra Geral. Lastro apresentou mínimas 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 71,9% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRI). Índice de cobrigação da carteira foi a 37,5%.

PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



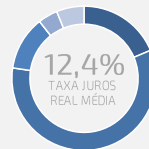
34,8%	de 0 a 250k R\$
34,3%	de 250k a 500k R\$
10,0%	de 500k a 750k R\$
4,4%	de 750k a 1000k R\$
16,4%	> de R\$ 1.000k R\$

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

16,4%	10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
22,0%	20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
0,2%	MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA

TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



18,7%	10% a 12% a.a.
58,6%	12% a 13% a.a.
12,1%	13% a 15% a.a.
4,4%	15% a 17% a.a.
6,2%	> 17% a.a.

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



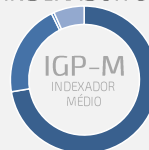
81,4%	Fin. Aquisição
18,6%	Crédito Garantia Imobiliária

PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



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

INDEXADOR CONTRATO



72,4%	IGPM
20,3%	IPCA
0,6%	TR
6,7%	Sem Correção

DISPERSÃO GEOGRÁFICA

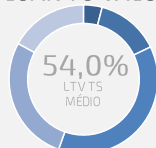
REGIÃO GEOGRÁFICA



17,2%	Sul
74,9%	Sudeste
5,0%	Centro-Oeste
0,1%	Norte
2,8%	Nordeste

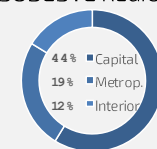
LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



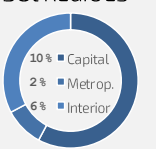
4,1%	de 0% a 20%
13,8%	de 20% a 40%
37,6%	de 40% a 60%
27,5%	de 60% a 80%
17,0%	de 80% a 100%

SUDESTE REGIÕES

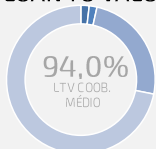


44%	Capital
19%	Metrop.
12%	Interior

SUL REGIÕES



LOAN TO VALUE COBRIGADO



0,0%	de 0% a 20%
1,8%	de 20% a 40%
1,7%	de 40% a 60%
24,6%	de 60% a 80%
71,9%	de 80% a 100%

Fonte: Bari Securitizadora

71,9%

LTV MÉDIO DA CARTEIRA DE CRÉDITO
LOAN TO VALUE COMPOSTO PELA RAZÃO ENTRE O SALDO DEVEDOR DO CRÉDITO E A SOMA DO VALOR DAS GARANTIAS ATRELADAS AO MESMO. COMO A GARANTIA REAL (VALOR DO IMÓVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO) E RETENÇÕES FEITAS CONTRA O ORIGINADOR NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

LTV CRÉDITOS TRUE SALE

59,0% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

48,4% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COBRIGACÃO CARTEIRA

37,5% OPERAÇÕES COM COBRIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA. ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

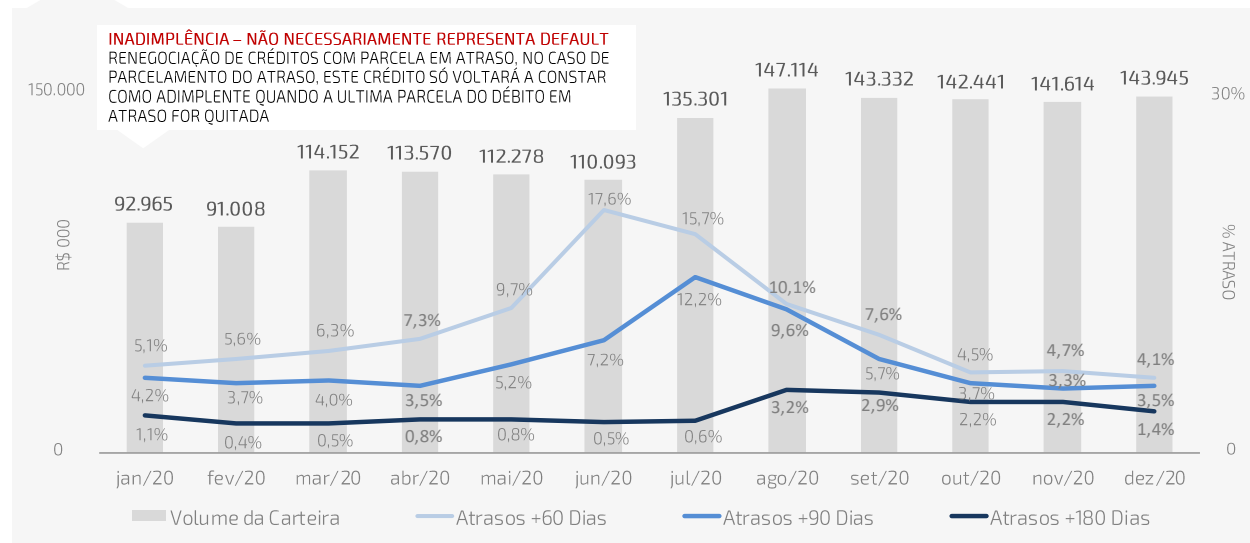
62,5% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COBRIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

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 23 créditos dos 632. 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.

Como mencionado anteriormente, mês de dezembro refletiu o menor patamar de inadimplência do ano de 2020, na faixa de atraso superior a 60 dias. Dezembro refletiu também a maior proporção da carteira de atraso que já apresenta acordo ("EM ACORDO – PARCELAMENTO") firmado com o mutuário, 48%. A medida que estes parcelamentos possuem a ultima parcela quitada, estes mutuários deixarão de figurar nesta faixa de atraso.

A Classificação "Em Execução" apresentou mais um caso que segue o ritual de execução da garantia (total de 3 casos), um Home Equity em Curitiba-PR, com 42% de LTV. 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		OUTUBRO		NOVEMBRO		DEZEMBRO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	251.878	2	636.047	3	616.874
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	869.586	6	1.572.107	2	510.709
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	6	682.680	5	806.765	7	2.175.733
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	5	1.642.480	2	502.983	3	757.437
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	1	218.688	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	324.165	2	335.265	1	7.316
> 180	EM EXECUÇÃO	2	628.548	2	657.692	3	1.587.835
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	789.949	-	-
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	5	2.137.133	5	1.435.313	4	567.545
TOTAL		24	6.536.470	26	6.954.809	23	6.223.448

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 dezembro. 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	DESCRIÇÃO
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD	A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS PELO ASSAÍ
DEVEDOR	CORPORATIVO	ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS
TAXA	IPCA + 4,80%	CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE
%PL	5,24%	OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO
VENCIMENTO	jan/30	LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA. OPERAÇÃO CONTA
OFERTA	476	COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.
LTV	50%	

PERINI



CODIGO	16H0268853	DESCRIÇÃO
ATIVO	PERINI	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE ALUGUEL VIGENTES NO COMPLEXO
DEVEDOR	PULVERIZADO	EMPRESARIAL PERINI BUSINESS PARK, LOCALIZADO EM JOINVILLE-SC.
TAXA	IPCA + 5,65%	PROPORÇÃO ENTRE O FLUXO DOS ALUGUÉIS E PMT DO CRI IGUAL OU MAIOR QUE
%PL	1,16%	4X. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DAS COTAS DO
VENCIMENTO	mar/27	FII QUE POSSUI A PROPRIEDADE DO IMÓVEL.
OFERTA	476	
LTV	40%	

MATEUS



CODIGO	20B0980166	DESCRIÇÃO
ATIVO	MATEUS	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS
DEVEDOR	CORPORATIVO	SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
TAXA	IPCA + 4,95%	DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE
%PL	2,96%	R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURIDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS
VENCIMENTO	fev/32	FISICAS (SÓCIOS).
OFERTA	476	
LTV	50%	

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



Gestão de Recursos