

BARI11

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

DESTAQUES - INTRODUÇÃO FEVEREIRO

■Fev/21 representou a evolução da oferta pública da 3ª Emissão de cotas do fundo. Apesar da liquidação e encerramento ter se dado nos primeiros dias de mar/21, os recursos captados via exercício do Direito de Preferência (DP) passaram a integrar o patrimônio do fundo no final do mês de fev/21. Desta forma, o mês de fev/21 apresentou resultados distintos para BARI11 e BARI13 (recibo do subscrição do DP). Enquanto BARI13 pagou apenas pro rata das alocações táticas do mês, BARI11 deu sequência à apresentação de resultados bastante expressivos, com R\$ 1,60/conta em dividendo, alcançando R\$ 12,99/cota de resultado distribuído nos últimos 12 meses. Conforme comunicado emitido em mar/21, a conversão dos recibos em cotas do BARI11 se dará em 1º de abril.

■Lembrando a defasagem de 3 meses de aplicação dos indexadores nos ativos de lastro pulverizado do fundo, os índices já publicados que farão a correção monetária dos CRI nos próximos meses (IGP-M: 0,96%/2,58%/2,53%/2,94% e IPCA: 1,35%/0,25%/0,86%) contribuirão para os resultados a serem distribuídos, assim como, para o acréscimo do valor patrimonial da cota, dada a dependência de amortização destes CRIs para "liberação" da inflação que corrige os saldos devedores.

■Em relação a atrasos nos contratos do lastro dos CRI Pulverizados, Fev/21 apresentou decréscimo no % da carteira em atraso, porém houve acréscimo de 4 créditos com atraso superior a 60 dias em relação a Jan/21. Do total de 614, apenas 33 créditos encontram-se nesta faixa de atraso (36% destes 33 já possuem acordo de parcelamento do atraso firmado e em vigência – vide pág.5). Este é fruto do intenso trabalho de monitoramento da gestão do BARI11. Importante lembrar que NÃO HÁ QUALQUER ATIVO EM INADIMPLÊNCIA.

■Fev/21 trouxe pequenas movimentações na alocação dos ativos do fundo, com pequenos ajustes nas posições de FIIs e o ingresso dos recursos oriundos da liquidações dos DPs no âmbito da oferta. Seguimos confiantes com as premissas de alocação/previdência durante a oferta, já com liquidações previstas para março/abril/maio de ativos em estruturação tanto de nossa esteira orgânica de pulverizados, assim como de oportunidades observadas nos mercados primário e secundário.

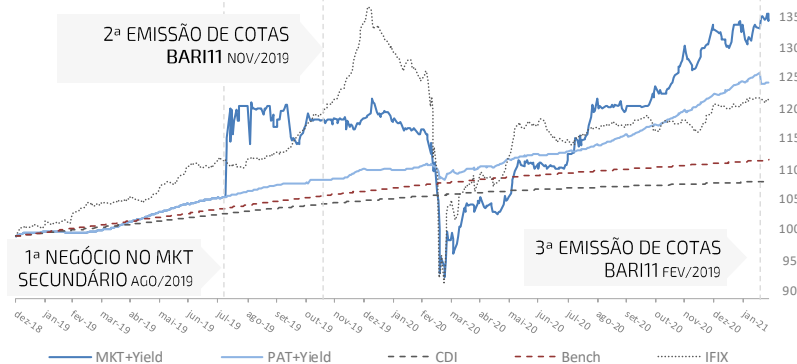
Composição do ativo do fundo ponderada por indexador:

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV	DURATION
IGPM +	137.568.579	33,10%	9,12%	59,82%	3,57
IPCA +	48.829.385	11,75%	5,98%	51,72%	4,49
CDI%	200.657.862	48,28%	98,2%	-	-
FIIs	28.575.370	6,88%	7,84%	-	-

RESULTADOS

Fev/21 refletiu leve recuo de 0,17% no valor de mercado da cota. Porém, sob a ótica da evolução do valor de mercado da cota adicionado do dividendo distribuído, o fundo superou o Benchmark (CDI + 1,5%) em mais de 563% e 1.000% sobre o CDI. O BARI11 supera o IFIX acumulado tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial adicionada dos dividendos distribuídos. O ingresso dos recursos da liquidação dos DP's foi o responsável pelo decréscimo no valor patrimonial da cota observado em fevereiro/21.

BARI11 X BENCHMARK



Fonte: Broadcaste Oliveira Trust.

INFORMAÇÕES

NOME

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3

BARI11

CÓDIGO ISIN

BRBARICTF003

GESTOR

Barigui Gestão de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR / ESCRITURADOR

Oliveira Trust DTVM SA

OBJETIVO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos em (i) Ativos Imobiliários, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e (ii) Aplicações Financeiras.

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DAS ATIVIDADES

12 de Dezembro de 2018

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TAXA DE ADMNISTRAÇÃO

1,305% a.a. sobre o PL do fundo (administração, gestão e escrituração)

TAXA DE PERFORMANCE¹

20% sobre o que exceder o Benchmark, apurada mensalmente, paga semestralmente (com aplicação de linha d'água na fórmula)

BENCHMARK

CDI + 1,5% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

Distribuição de Rendimentos Mensal no 15º dia útil de cada mês, aos titulares de cotas do fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 404.049.504,09

R\$ 101,52

Cota de Fechamento do dia 26/02/2021

COTAS EMITIDAS

Total 2.234.191

1ª Emissão (dez/18 - jun/19) - 734.191

2ª Emissão (nov/19) - 1.500.00

3ª Emissão (fev/21) - 1.745.748*

*Referente aos Recibos de Subscrição BARI13, oriundo do exercício de direito de preferência.

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 114,20

Cota de Fechamento do dia 26/02/2021

NUMERO DE COTISTAS

15.732

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoa física que detenham montante inferior a 10% das cotas. Já sobre ganho de capital na venda das cotas, o cotista pessoa física é tributado em 20% a título de Imposto de Renda

¹Metodologia de cálculo da Taxa de Performance do fundo leva em consideração a inadimplência corrente observada no lastro dos CRI adquiridos. Créditos lastro são classificados por faixas de atraso (em dias) e pelo Loan to Value (LTV). A partir desta classificação são marcadas provisões percentuais sobre cada crédito e no saldo devedor do CRI. Estas marcações são feitas gerencialmente para apuração da evolução patrimonial do fundo.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

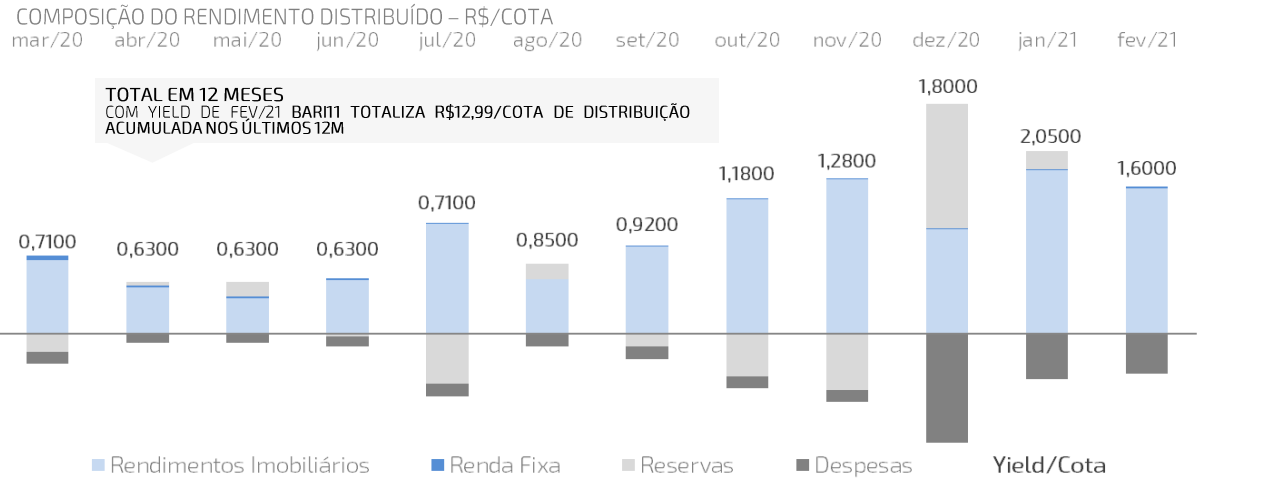
Em Fev/21 o fundo pagou dividendos diferenciados para BARI11 e BARI13 (recibos DP). BARI13 recebeu pro rata das alocações táticas (poucos dias úteis), enquanto BARI11 permaneceu em seu patamar expressivo de resultado em razão da manutenção de fortes indexadores (IGPM e IPCA) e considerável amortização nos CRI's pulverizados (liberação da inflação retida). Com isso, o BARI11 acumula distribuição de **R\$ 12,99/cota nos últimos 12 meses e mais R\$1,52/cota de acréscimo patrimonial** em relação à cota de Emissão das 3 ofertas até aqui, já considerando o acréscimo de novas cotas liquidadas (DP) na última oferta.

O Demonstrativo abaixo apresenta a ótica do Resultado Caixa do Fundo. Até o exercício de dez/20 nunca havia sido feito qualquer tipo de provisão neste demonstrativo para a Taxa de Performance já apurada, mas ainda não paga. A partir de jan/21 a linha da performance passou a representar a quantia apurada e provisionada no mês (mas ainda não paga, pois o pagamento é semestral) e a quantia que tenha sido diferida do semestre anterior.

RESULTADOS BARI11	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRI	2.463.375	1.534.803	1.169.247	1.784.365	3.677.112	1.797.217	2.919.875	4.478.656	5.154.395	3.494.511	5.475.900	4.799.360	10.275.260	38.748.816
RENTA FIXA	131.555	51.676	55.733	71.478	31.569	18.709	9.317	12.359	16.292	22.062	15.834	69.535	85.369	506.118
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	2.594.930	1.586.479	1.224.979	1.855.843	3.708.681	1.815.926	2.929.192	4.491.015	5.170.686	3.516.573	5.491.735	4.868.895	10.360.630	39.254.934
DESPESAS														
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(264.638)	(241.791)	(243.216)	(245.069)	(235.181)	(249.595)	(249.989)	(270.234)	(520.223)	(2.951.385)
TAXA PERFORMANCE	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(161.561)	(340.1828)	(1.275.537)	(989.101)	(2.264.638)	(6.800.469)
DEMAIS DESPESAS	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(9.938)	(8.025)	(24.379)	(25.489)	(9.019)	(8.246)	(9.027)	(7.353)	(9.369)	(16.722)	(164.394)
DESPESA TOTAL	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(434.224)	(427.732)	(430.266)	(415.649)	(404.988)	(3.660.450)	(1.532.878)	(1.268.705)	(2.801.583)	(9.916.249)
RESULTADO LÍQUIDO	2.222.423	1.267.805	907.365	1.523.282	3.274.457	1.388.194	2.498.925	4.075.366	4.765.698	(143.876)	3.958.856	3.600.190	7.559.046	29.338.685
RESERVAS	(636.148)	139.736	500.175	(115.742)	(1.688.181)	510.868	(443.470)	(1.439.020)	(1.905.933)	4.165.420	621.235	(25.484)	595.751	(316.544)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	1.586.276	1.407.540	1.407.540	1.407.540	1.586.276	1.899.062	2.055.456	2.636.345	2.859.764	4.021.544	4.580.092	3.574.706	8.154.797	29.022.141
% DISTRIBUÍDO	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	48,4%	136,8%	82,3%	64,7%	60,0%	-2795,1%	115,7%	99,3%	107,9%	98,9%
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	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	0,8500	0,9200	1,1800	1,2800	1,8000	2,0500	1,6000	3,6500	12,9900
YIELD @ IPO¹	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	3,65%	12,99%
YIELD MKT²	0,76%	0,67%	0,65%	0,63%	0,66%	0,80%	0,85%	1,04%	1,11%	1,57%	1,80%	0,00%	3,20%	11,37%

¹VALOR DA COTA NA SUA PRIMEIRA EMISSÃO EM R\$100,00

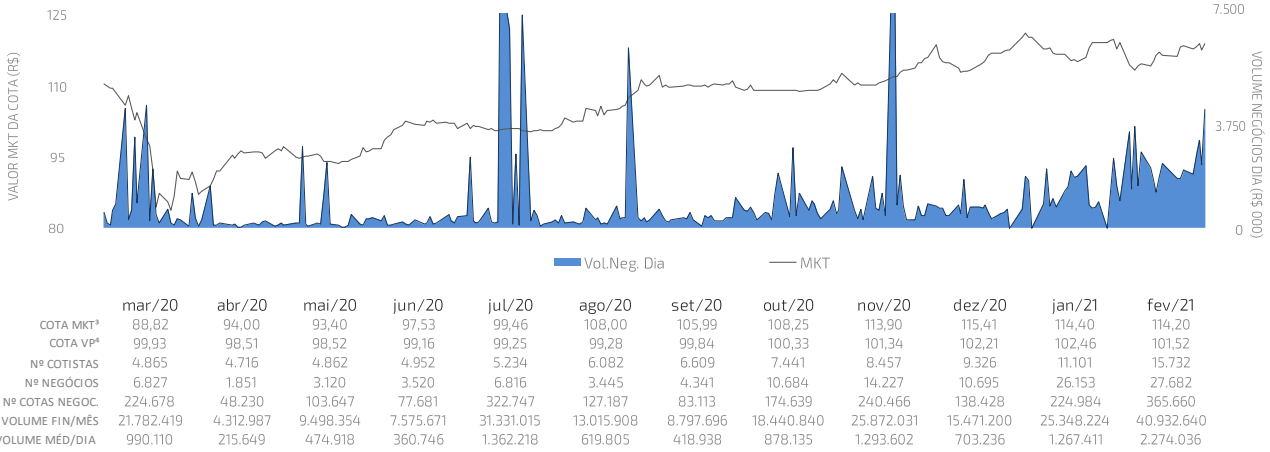
²VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.



MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de fevereiro/21 o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. **Fundo teve expressivo acréscimo no volume de negociações**, alcançando **recorde** tanto na negociação média diária, com crescimento de 80%, e no volume total de negociação, com crescimento de 61%. O BARI11 segue com participação de 0,28% no IFIX na carteira de janeiro a abril 2021. Número de cotistas observou acréscimo de 40%, com a entrada de 4.631 novos investidores, alcançando o maior número desde o início do fundo (15.732 cotistas).

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Broadcast e Oliveira Trust.

³VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO.

⁴VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

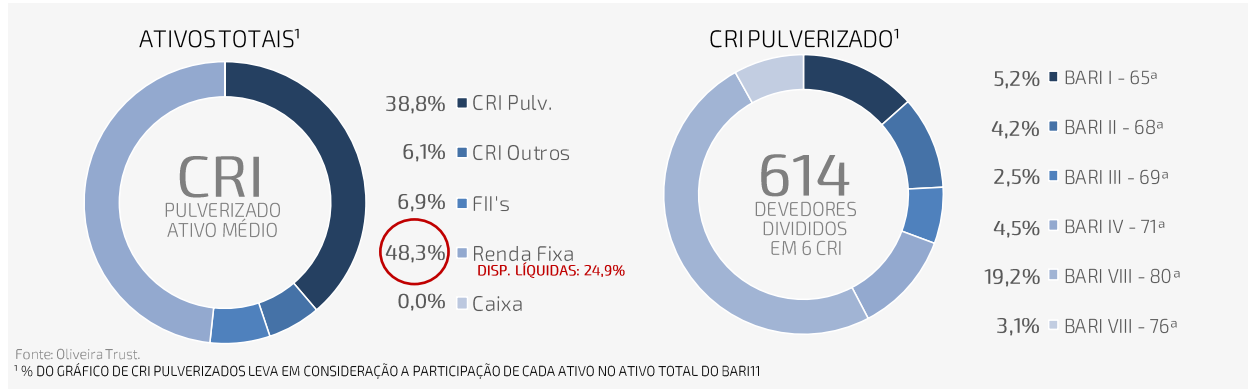
ALOCAÇÃO DO ATIVO

A alocação de ativos apresentou poucas alterações em fevereiro/21. Dois principais movimentos foram refletidos na carteira de ativos. O primeiro diz respeito à alocação tática dos valores provenientes da liquidação dos recibos de subscrição oriundos do direito de preferência (DP) da 3ª emissão de cotas do FII. O segundo diz respeito ao ajuste na posição de alguns Fundos Imobiliários componentes da carteira do BARI11, com a realização de ganhos a partir de janelas positivas observadas, e ao exercício do direito de preferência em Ofertas Públicas.

O ingresso de 175MM oriundos da liquidação dos DP's da Oferta do BARI11, alocados provisoriamente em compromissadas, aguarda as liquidações previstas para março e abril de ativos já em estruturação de nossa esteira orgânica e de oportunidades observadas no mercado. Continuamos confiantes nas premissas de prazo de alocação apresentadas durante a oferta.

Aproveitando janelas de mercado, houve ajustes parciais nas posições de KNIP11, KNHY11, VGIP11 e CVBI11. Em relação a este último, foi feita uma nova alocação no primário a partir do exercício dos DP's da oferta encerrada em fevereiro/21.

COMPOSIÇÃO ATIVO



DETALHAMENTO ATIVOS

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSICÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA	LTV	DURATION
1	Core	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	21.660.366	5,21%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	54%	3,3
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.288.841	4,16%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	51%	2,4
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	10.486.214	2,52%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	60%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.795.872	4,52%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	61%	3,5
5	Core	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	79.823.499	19,21%	IGPM +	8,08%	Primário	jan/44	476	63%	3,9
6	Core	CRI	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	13.073.204	3,15%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476	50%	4,3
7	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.680.477	3,77%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
8	Core	CRI¹	Perini	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.638.773	0,63%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	40%	3,3
9	Core	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.950.718	1,67%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.425.795	1,06%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	5.624.545	1,35%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.152.790	1,00%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	7.128.000	1,71%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII²	VBI CRI	-	CVBI11 - CVBI13	FII de CRI	3.980.540	0,96%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	3.263.700	0,79%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Dinâmico	LCI	Banco ABC	-	19K00284644	LCI	5.005.100	1,20%	CDI1%	105,00%	Secundário	mar/21	-	-	-
17	Dinâmico	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	195.652.762	47,07%	CDI1%	98,00%	-	-	-	-	-
Disponibilidade Líquida³							103.504.137	24,90%							

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 Posição no FII CVBI já considera as posições em CVBI11 e em CVBI13, a partir do exercício do Direito de Preferência na Subscrição deste ativo em sua oferta pública de cotas realizada no mês de fevereiro, a expectativa de conversão destes recibos em cotas está para mar/21.

CRI PULVERIZADOS E COVID

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

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

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

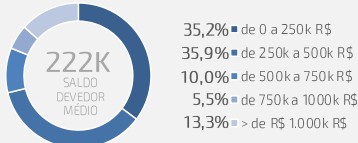
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

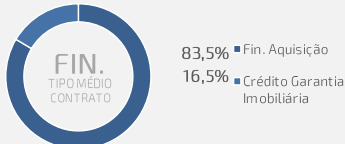
Sem alterações nas posições de CRI na Regra Geral. Lastro apresentou mínimas alterações em razão da quitação de alguns créditos e da correção monetária, com indexadores bastante contundentes. Carteira permanece com suas principais características de Créditos de Financiamento à Aquisição de unidades residenciais 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 70,9% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRI). Índice de cobrigação da carteira foi a 35,9%.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

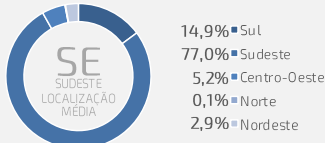


TIPO CONTRATO CRÉDITOS

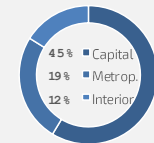


■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

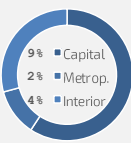
REGIÃO GEOGRÁFICA



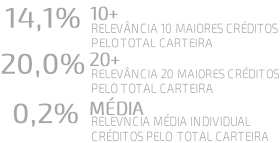
SUDESTE REGIÕES



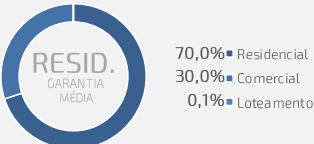
SUL REGIÕES



ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

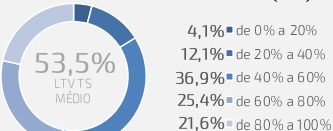


PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

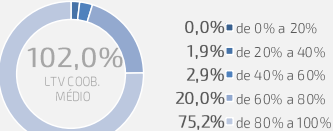


■ LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)

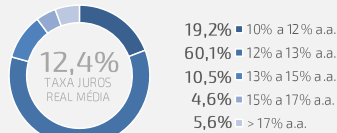


LOAN TO VALUE COOBRIGADO

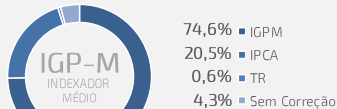


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



INDEXADOR CONTRATO



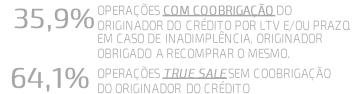
70,9%

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



ÍNDICES DE COBRIGACÃO CARTEIRA % DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA



Fonte: BariSecuritizadora

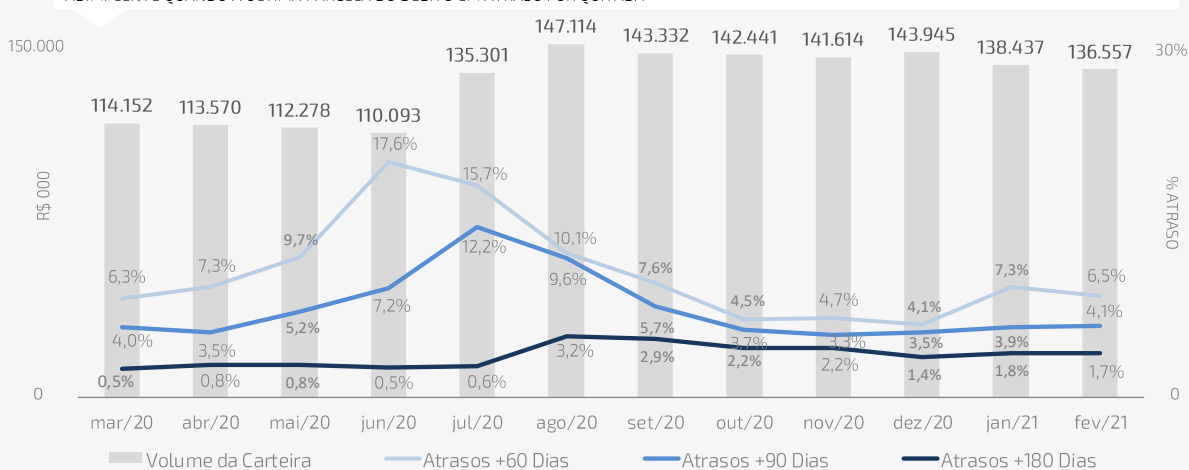
■ INADIMPLÊNCIA CARTEIRA CRÉDITO PULVERIZADO

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

Os percentuais apresentados abaixo representam a razão entre o saldo devedor de um crédito que possui parcela em atraso e o saldo devedor total da carteira de crédito. Atualmente o gráfico abaixo representa 33 créditos dos 614. 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".

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 **NÃO NECESSARIAMENTE REPRESENTA DEFAULT**



COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

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

Fevereiro refletiu o acréscimo de apenas 1 contrato adicional, em relação a jan/21, na curva de inadimplência de 60 – 90 dias. Sendo que, do total de 14 contratos nesta faixa de atraso, 6 estão no Status "EM ACORDO – PARCELAMENTO", com isso, 36% dos contratos com alguma inadimplência possuem acordo firmado. À medida que estes parcelamentos possuem a ultima parcela quitada, estes mutuários deixarão de figurar nesta faixa de atraso.

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

DETALHE STATUS COBRANÇA

FAIXA		DEZEMBRO		JANEIRO		FEVEREIRO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	3	616.874	7	3.025.004	6	1.598.111
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	510.709	6	1.741.844	8	1.788.615
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	7	2.175.733	7	2.476.399	4	1.447.106
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	1	326.226
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	3	757.437	2	521.658	6	1.556.154
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	7.316	-	-	2	419.037
> 180	EM EXECUÇÃO	3	1.587.835	3	1.629.579	3	1.669.907
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	567.545	4	497.011	3	342.408
TOTAL		23	6.223.448	29	9.891.494	33	9.147.563

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 fevereiro. A partir da alteração da Política de Investimentos do fundo, esta posição atual consome apenas 12% 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%
%ATIVO	3,77%
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%
%ATIVO	0,63%
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%
%ATIVO	1,67%
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.

bari.
asset

■ CLASSIFICAÇÃO DA COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

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

EM ACORDO

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

EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID

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

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

COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO

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

EM EXECUÇÃO

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

EM QUITAÇÃO

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

■ DISCLAIMER

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Bari Asset e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da icvm 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Bari Asset, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: ri@bariguiasset.com.br



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

