

BARI11

FII BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

INTRODUÇÃO JULHO

Destaques:

■ **Liquidação do CRI 80 (Bari Sec)** no volume de 75,9MM, com adição de 124 novos créditos à base de lastro dos ativos pulverizados do fundo;

■ Foi programada para o dia 18 de agosto a aquisição do CRI Sênior oriundo da 76ª Emissão da Bari Sec, ativo bastante semelhante aos demais títulos dentro do vértice de CRI de lastro pulverizado do fundo, mas que conta proteção adicional em razão da subordinação;

■ Com isso, BARI11 registra a **alocação total de suas disponibilidades**, ficando como reserva de liquidez (renda fixa) apenas 3% do seu ativo total;

■ **"Devolução" ao caixa do fundo**, a partir da liquidação do CRI 80, do impacto da carência de juros dos CRI 74 e 78 em maio (em razão liquidação destes ativos), este evento será gradualmente refletido nos dividendos dos próximos meses;

■ Indexador de boa parte dos ativos do BARI11, IGP-M, apurado em julho de 2,23% será refletido no caixa do fundo no mês de outubro;

■ **Cota do fundo registrou boa recuperação** em seu valor no mercado secundário, com alta de quase 2% no valor de fechamento em 31 de julho;

A liquidação do CRI 80 também permitiu a retomada da frente de renegociação com os devedores em atraso que solicitaram o mecanismo PAUSA COVID a partir do mês de maio. Estas renegociações estão sendo implementadas e começam a refletir a aproximação das curvas de atraso a patamares registrados em maio. A gestão permanece integralmente engajada no monitoramento de seus investimentos e nos ajustes que se façam necessários no âmbito dos CRI e dos créditos que lastreiam estes ativos, diante dos impactos da Pandemia.

■ **Bari Asset lançou nova plataforma de RI do BARI11 em seu site.**

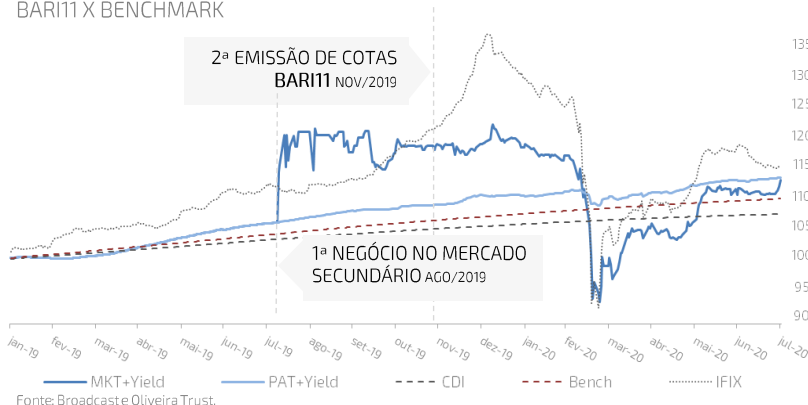
Acesse www.bariguiaasset.com.br e cadastre-se na nova ferramenta para receber as comunicações e relatórios do fundo e da Bari Asset.

RESULTADOS

Mês de Julho representou boa recuperação da cota no mercado secundário com valorização de 1,98% no valor de fechamento. Valor da cota "flertou" com patamares próximos de seu valor patrimonial nos pregões ao longo do mês. No mesmo período IFIX acumulou perda de -2,61%. Estes vetores conjuntos reaproximaram BARI11 e IFIX na rentabilidade acumulada desde dez/18.

Pela ótica da evolução do valor de mercado da cota adicionado do dividendo distribuído, fundo superou seu Benchmark e, por consequência o CDI (692% contra o benchmark e 1177% contra o CDI). Já pela ótica do Valor Patrimonial adicionado do dividendo distribuído o resultado foi de 194% contra o CDI e 114% contra seu benchmark.

BARI11 X BENCHMARK



INFORMAÇÕES

NOME

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3

BARI11

CÓDIGO ISIN

BRBARICTF003

GESTOR

Barigui Gestão de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR / ESCRITURADOR

Oliveira Trust DTVM SA

OBJETIVO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DAS ATIVIDADES

12 de Dezembro de 2018

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

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

TAXA DE PERFORMANCE¹

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

BENCHMARK

CDI + 1,5% a.a.

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 221.457.133,34

R\$ 99,12/cota

Cota de Fechamento do dia 31/07/2020

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\$ 99,46

Cota de Fechamento do dia 31/07/2020

NUMERO DE COTISTAS

5.721

TRIBUTAÇÃO

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

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

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

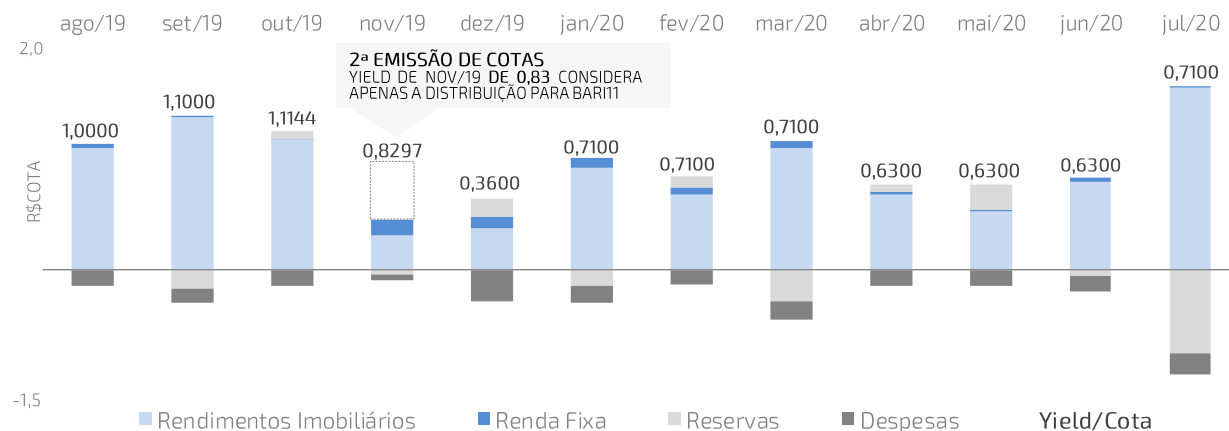
Os dividendos distribuídos no mês de julho trouxeram de volta o patamar apresentado no período pré Pandemia, com R\$0,71/cota. Com isso, no total do ano, o BARI11 distribuiu R\$ 4,73/cota, enquanto nos últimos 12 meses distribuiu R\$9,13/cota. Como mencionado no último relatório, em junho, o efeito da liquidação do CRI 80, na "devolução" da carência de juros dos CRI 74 e 78, já impactou no caixa de fundo e será revertido gradualmente em dividendos nos próximos meses, de modo a não criar volatilidade tão grande nos patamares distribuídos ao longo do semestre. Mês de julho também representou o primeiro mês de diferimento do pagamento da taxa de performance apurada no 1º semestre de 2020 (este diferimento é feito para não criar instabilidades na distribuição dos dividendos do fundo).

RESULTADOS BARI11	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ACUM 2020	ACUM 12M
RECEITAS													
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIO	1.019.659	862.100	709.351	827.939	2.076.301	1.526.717	2.463.375	1.534.803	1.169.247	1.784.365	3.677.112	14.231.920	18.461.930
RENTA FIXA	3.396	6.341	304.559	251.759	173.886	127.375	131.555	51.676	55.733	71.478	31.569	643.271	1.238.359
OUTROS ATIVOS													
RECEITA TOTAL	1.023.055	868.441	1.013.910	1.079.697	2.250.186	1.654.092	2.594.930	1.586.479	1.224.979	1.855.843	3.708.681	14.875.191	19.700.289
DESPESAS													
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(80.317)	(18.450)	(102.350)	(412.290)	(256.632)	(208.702)	(252.712)	(228.159)	(228.727)	(242.073)	(264.638)	(1.681.643)	(2.391.264)
TAXA PERFORMANCE	-	-	-	(228.311)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(81.550)	(161.561)	(650.860)	(879.170)
DEMAIS DESPESAS	(5.198)	(85.387)	(5.405)	(5.437)	(7.761)	(9.414)	(38.245)	(8.966)	(7.337)	(8.938)	(8.025)	(88.686)	(195.943)
DESPESA TOTAL	(85.515)	(103.837)	(107.755)	(646.037)	(345.944)	(299.666)	(372.507)	(318.674)	(317.614)	(332.561)	(434.224)	(2.421.189)	(3.466.377)
RESULTADO LÍQUIDO	937.540	764.604	906.155	433.660	1.904.243	1.354.426	2.222.423	1.267.805	907.365	1.523.282	3.274.457	12.454.001	16.233.912
RESERVAS	(129.930)	53.596	(98.504)	370.648	(317.967)	231.849	(636.148)	139.736	500.175	(115.742)	(1.688.181)	(1.886.278)	(1.694.228)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	807.610	818.200	807.651	804.309	1.586.276	1.586.276	1.586.276	1.407.540	1.407.540	1.407.540	1.586.276	10.567.723	14.539.684
% DISTRIBUÍDO	86,1%	107,0%	89,1%	185,5%	83,3%	117,1%	71,4%	111,0%	155,1%	92,4%	48,4%	84,9%	89,6%
QTD. DE COTAS	734.191	734.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191	2.234.191
RENDIMENTO/COTA	1,1000	1,1144	0,8297	0,3600	0,7100	0,7100	0,7100	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	4,7300	9,1342
YIELD @ IPO ¹	1,10%	1,11%	0,83%	0,36%	0,71%	0,71%	0,71%	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	4,73%	9,13%
YIELD MKT ²	0,99%	1,00%	0,75%	0,33%	0,65%	0,66%	0,80%	0,67%	0,67%	0,65%	0,71%	4,76%	9,18%

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

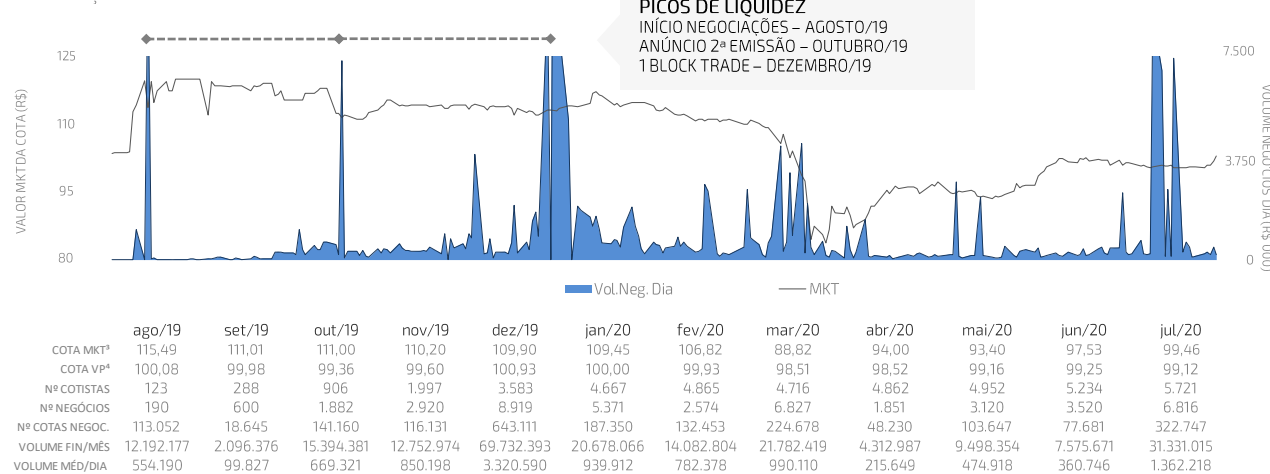


MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de julho o BARI11 esteve presente em 100% dos pregões. Fundo observou seu 2º maior volume de negociação no mês, ficando apenas atrás de dez/19 (mês após a liquidação da 2ª emissão de cotas), média diária ficou em 1,3MM. Como apresentado na introdução deste relatório, o valor de mercado da cota observou apreciação de quase 2% no fechamento do mês, tendo ultrapassado seu valor patrimonial pela 1ª vez desde o momento pré pandemia.

Base de cotistas também apresentou evolução de quase 500 novos investidores, o maior número desde o início do fundo.

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



Fonte: Broadcaste Oliveira Trust.

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

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

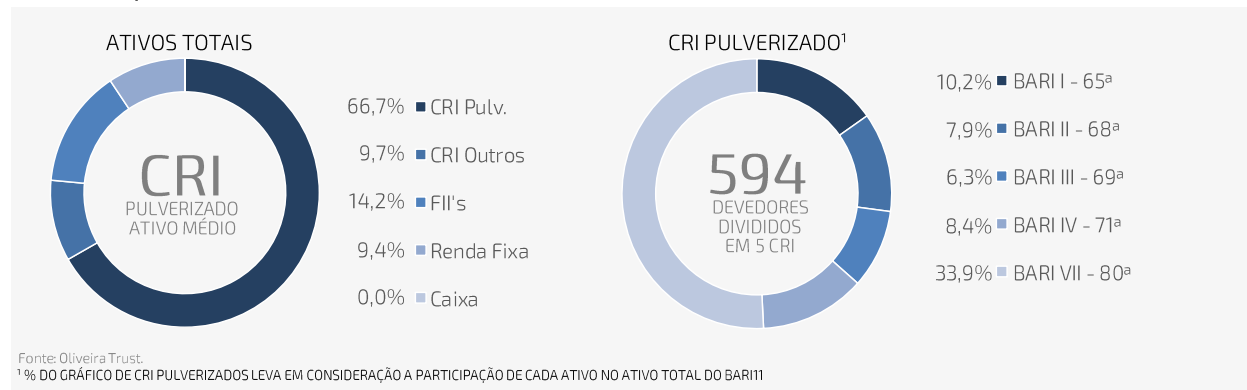
ALOCAÇÃO DO ATIVO

Como antecipado nos relatórios anteriores o CRI 80 da Bari Sec “absorveu” os créditos das séries 74 e 78, também da Bari Sec, a partir da quitação antecipada destes títulos. Por este motivo o vértice de CRI pulverizados do fundo apresentou a maior concentração deste o início das atividades do BARI11. No entanto é importante destacar que esta concentração não está refletida nos créditos que lastreiam o ativo, uma vez que este patrimônio separado é composto por 281 créditos, sendo na média R\$ 249 mil reais por contrato. Importante destacar a resiliência financeira do novo ativo, que possui robusto fundo de reserva já constituído em sua emissão.

Como mencionado na introdução deste relatório, com a liquidação do CRI 80 em julho e a aquisição da série Sênior do CRI 76 da Bari Sec no dia 18 de agosto, o fundo terá alocação total de suas disponibilidades em ativos alvo. Importante lembrar ainda que o próximo CRI de lastro pulverizado da esteira de crédito do BARI11 já está sendo estruturado, aguardando o registro das CCIs (Cédula de Crédito Imobiliário) na matrícula das garantias. 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, neste vértice de FIIs, os ativos mantiveram sua classificação como “Dinâmico” e, mediante a observação de janelas de saída no mercado secundário, poderá ser acelerada a liquidação de parte destes ativos nos próximos meses. No mês de julho houve pequenas saídas em MXRF11 e VGIP11, além da venda total do direito de subscrição VGIP12. Por fim, o *yield* projetado destes ativos foi atualizado diante do patamar de dividendos distribuídos recente.

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	22.751.656	10,16%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	53%	3,4
2	Core	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.796.363	7,94%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	###	2,5
3	Core	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	14.116.100	6,30%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	57%	3,2
4	Core	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.907.579	8,44%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	61%	3,6
5	Core	CRI	Bari VI - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	75.944.913	33,90%	IGPM +	8,08%	Primário	jan/44	476	63%	3,9
6	Core	CRI	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	12.087.440	5,40%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
7	Core	CRI	Perini*	RB Capital	16H0268853	Pulverizado	2.824.604	1,26%	IPCA +	5,65%	Secundário	mar/27	476	42%	3,3
8	Core	CRI	Mateus*	True Sec	20B0980166	Corporativo	6.913.838	3,09%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
9	Dinâmico	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	8.394.629	3,75%	-	3,60%	Secundário	-	-	-	-
10	Dinâmico	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	6.206.241	2,77%	-	7,30%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.290.894	1,92%	-	7,51%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	7.227.000	3,23%	-	7,70%	Primário	-	400	-	-
13	Dinâmico	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	2.869.023	1,28%	-	7,80%	Primário	-	476	-	-
14	Dinâmico	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	2.729.150	1,22%	-	9,80%	Primário	-	400	-	-
15	Caixa	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	20.944.850	9,35%	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.

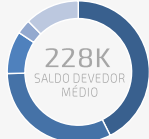
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRI PULVERIZADOS

Liquidação do CRI 80, com a inclusão de 124 novos créditos, não trouxe grandes alterações à "fotografia" do lastro dos CRI pulverizados (pequenos ajustes no índice de coobrigação e LTV pelos créditos mais recentes). **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 IGP-M, com taxa de juros média de 12%a.a., com LTV médio de 63%, aproximadamente metade da carteira permanece coobrigada.**

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



42,6%	de 0 a 250k R\$
32,0%	de 250k a 500k R\$
9,7%	de 500k a 750k R\$
3,3%	de 750k a 1000k R\$
12,4%	> de R\$ 1.000k R\$

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



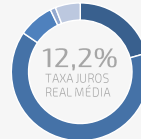
89,2%	Fin. Aquisição
10,8%	Crédito Garantia Imobiliária

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

13,1%	10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
18,8%	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



20,6%	10% a 12% a.a.
63,9%	12% a 13% a.a.
8,3%	13% a 15% a.a.
1,3%	15% a 17% a.a.
5,9%	> 17% a.a.

INDEXADOR CONTRATO



77,1%	IGPM
16,3%	IPCA
0,8%	TR
5,9%	Sem Correção

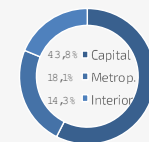
■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

REGIÃO GEOGRÁFICA

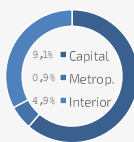


14,9%	Sul
76,3%	Sudeste
5,8%	Centro-Oeste
0,1%	Norte
2,9%	Nordeste

SUDESTE REGIÕES

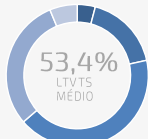


SUL REGIÕES



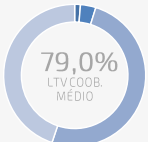
■ LOAN TO VALUE (LTV)

LTV TRUE SALE (TS)



4,1%	de 0% a 20%
17,5%	de 20% a 40%
42,1%	de 40% a 60%
30,1%	de 60% a 80%
6,3%	de 80% a 100%

LTV COOBIGADO



0,0%	de 0% a 20%
1,3%	de 20% a 40%
3,5%	de 40% a 60%
50,4%	de 60% a 80%
44,8%	de 80% a 100%

63,8%

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

54,6%	MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
48,9%	MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBIGRAÇÃO CARTEIRA

40,4%	OPERÇÕES COM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO. EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.
59,6%	OPERÇÕES TRUE SALE SEM COOBIGRAÇÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

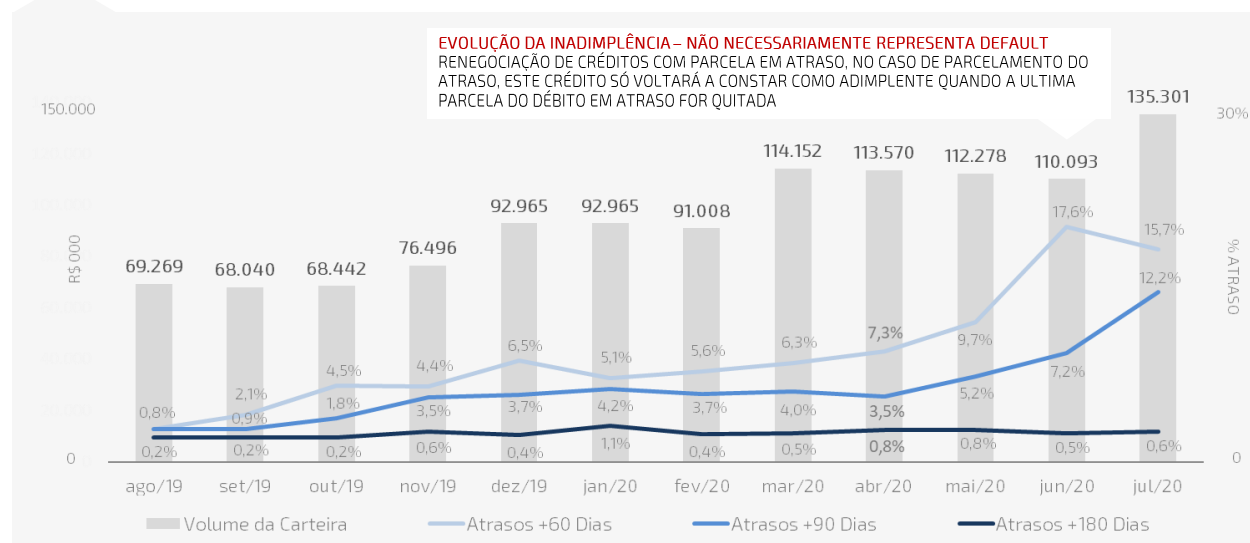
Fonte: Bari Securitizadora

■ 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 63 créditos dos 594. 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".



PERFIL ATUAÇÃO DO FUNDO

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

ATIVOS LIQUIDEZ	Sem limite
CRI REGRA GERAL	Sem limite
CRI 5/REGRA GERAL	Máx 10% PL
OUTROS ATIVOS	< % em CRI

CRI FORA DA REGRA GERAL

RATING	Sem necessidade
LTV	Máx de 80%
PRAZO	Máx 240 meses
POSIÇÃO FII	Máx 50% Sdo Devedor CRI

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

PERFIL SÉRIES	100% PL em Cotas Sênior ou Única e até 5% PL em Cotas Subordinadas
% CADA SÉRIE	Vedada a aquisição de Série inteira de Emissão Única
VALIDAÇÃO	Necessária a Verificação do lastro e sua elegibilidade (créditos) por agente independente
PERFORMADOS	Créditos oriundos de empreendimentos performados (Habite-se, TVO ou semelhante)
CUSTO EMISSÃO	Custo de Emissão do CRI limitado, a partir do perfil dos créditos lastro

PERFIL CRÉDITO	LIMITE LTV POR CRÉDITO OPERAÇÕES		LIMITE ALOCAÇÃO % PL	LIMITE PRAZO MESES	REGIÃO	LIMITE % PL GEOCONCENTRAÇÃO			LIMITE SALDO DEVEDOR	
	TRUE SALE	COBRIGADAS				CAPITAIS	REGIÃO METROPOL.	INTERIOR	VOL. PL	MÁX CRÉDITO
RESIDENCIAL	80%	100%	100%	360	S	100%	80%	50%	PL≤100MM	02 ^{MM}
COMERCIAL	70%	90%	100%		SE	100%	80%	50%	PL>100MM	03 ^{MM}
LOTEAMENTO	60%	80%	40%		CO	40%	20%	10%		
HOME EQUITY	60%	60%	60%		N	20%	05%	2,5%		
					NE	30%	05%	2,5%		

GLOSSÁRIO

LOAN TO VALUE (LTV)

Loan to value indicador representado pela razão entre o saldo devedor do crédito individual e a soma do valor das garantias atreladas ao mesmo, como a garantia real (valor do imóvel pelo laudo de avaliação), retenções feitas contra o originador na aquisição do crédito e etc.

OPERAÇÕES DE CESSÃO ONEROSA DE CRÉDITO COM COBRIGADAÇÃO

Operações de compra de crédito em que o originador (incorporador por exemplo) fica coobrigado por um prazo e/ou até o alcance de alguma outra métrica operacional do crédito (LTV por exemplo). Durante este período, em caso de eventos de inadimplência do crédito, seu originador poderá ser acionado para a recompra/retrocessão do mesmo.

OPERAÇÕES DE CESSÃO ONEROSA DE CRÉDITO TRUE SALE (TS)

Operações de compra de crédito em definitivo. Isto é, seu originador não possui mais responsabilidade sobre a performance do crédito originado.

DURATION

Duration é um indicador em unidades de tempo, que representa, em média ponderada, quanto tempo se espera receber o juros e o principal de um título.

IMÓVEL PERFORMADO

Ativo Imobiliário oriundo de empreendimento que tenha recebido o auto de conclusão de obra expedido pela prefeitura do município que se encontra, como Habite-se, TVO ou semelhante.

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;

COBRIGADAÇÃO 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

