

BARI11

FII BARI11 RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

NOTA DO GESTOR

DESTAQUES - INTRODUÇÃO MARÇO

Mar/21 o Fundo apresentava três ativos em circulação: BARI11, BARI 13 e BARI14. Os dois últimos são recibos oriundos da 3ª Emissão de Cotas, e ambos se converteram em BARI11 em 01/04/21. Ainda no último dia útil de mar/21, foi feito o anúncio de distribuição valores diferenciados para cada um dos ativos acima mencionados, considerando a data de suas integralizações. BARI14, que integralizou durante o mês de mar/21, recebeu pro rata das alocações táticas, correspondendo a R\$0,10/recibo; BARI13, que integralizou durante o mês de fev/21, recebeu proporcional das alocações estratégicas, equivalente a R\$0,60/recibo; e BARI11 manteve níveis expressivos de resultado, recebendo a R\$1,10/cota. Com isso, o **BARI11 acumula distribuição de R\$ 13,38/cota nos últimos 12 meses e R\$4,75/cota em 2021.**

Em Mar/21 o Fundo adquiriu um importante CRI para compor seu portfólio. O CRI Bari IX (Tecnisa) 88ª emissão, inclui 430 créditos no valor total de R\$ 83,7 milhões, com taxa de 5,81% +IPCA e *duration* de 3,3 anos. O ativo é composto de lastro pulverizado na sua totalidade de créditos de Aquisição Financiamento e indexados ao IPCA, com LTV médio de 53%. O CRI é resultado de uma oportunidade de mercado específica. A aquisição desse CRI modifica a predominância do IGPM na indexação dos ativos do Fundo, a qual passa a ter maior equilíbrio com o IPCA. Isso traz um conforto adicional em relação à estratégia de pulverização de risco dos indexadores. Este é um primeiro passo em direção às premissas de alocação apresentadas durante a 3ª Oferta Pública de Novas Cotas. Abaixo composição do ativo do Fundo ponderada por indexador:

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a. a.)	LTV	DURATION
IGPM +	137.783.798	28,94%	9,12%	72,47%	3,32
IPCA +	134.394.653	28,22%	5,84%	52,15%	3,82
CDI%	174.501.225	36,65%	98,00%	-	-
FII's	29.492.486	6,19%	7,90%	-	-

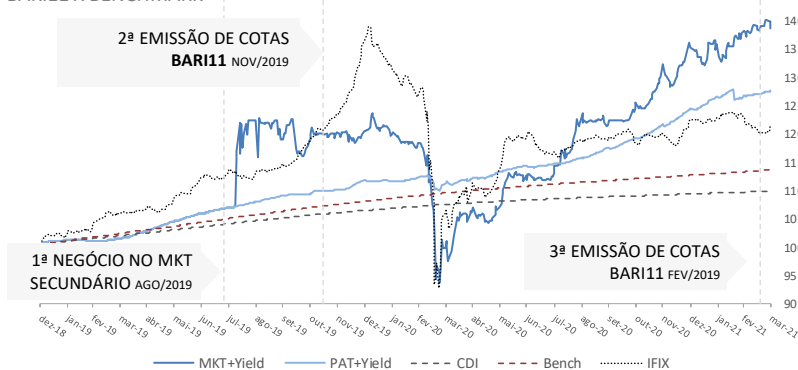
Seguimos confiantes com as premissas de alocação apresentadas durante a oferta, já com liquidações previstas para abril e maio de ativos em estruturação tanto de nossa esteira orgânica de pulverizados, assim como de oportunidades observadas no mercado primário e secundário.

Mar/21 apresentou **redução no percentual dos créditos com atraso acima de 60, 90 e 180 dias**. Em relação a fev/21 houve a redução de 33 para 30 créditos na faixa de atraso superior a 60 dias. Esta redução é resultado da regularização de oito contratos, mas adição de cinco outros novos. Enfatizando que em mar/21 haviam 1.203 contratos ativos no lastro pulverizado dos CRIs em nosso portfólio. O baixo percentual de créditos em atraso é fruto do intenso trabalho de monitoramento da gestão do BARI11. Importante lembrar que o atraso dos créditos **não representa problemas** nos pagamentos dos CRIs, por conta de mecanismos de garantias detalhados na pag. 4.

RESULTADOS

Mar/21 refletiu leve recuo de 0,61% no valor de mercado da cota, mas representou um aumento de 0,65% quando levado em consideração o *yield* distribuído. O fundo superou o seu Benchmark (CDI + 1,5%) em 193% e o CDI em 324%. Em relação ao IFIX, o BARI11 supera o índice acumulado tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.

BARI11 X BENCHMARK



Fonte: Broadcast e 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 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\$ 470.320.207,07

R\$ 101,49

Cota de Fechamento do dia 31/03/2021

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) - 2.400.000*

*Referente aos Recibos de Subscrição BARI13 e BARI14 convertidas em BARI11 em 01/04.

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 113,50

Cota de Fechamento do dia 31/03/2021

NUMERO DE COTISTAS

25.711

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

Em Mar/21 o Fundo pagou dividendos diferenciados para BARI11, BARI13 (recibos DP) e BARI 14 (recibos novas cotas). BARI14 recebeu por rata das alocações táticas, correspondendo a R\$0,10/recibo, BARI13 recebeu proporcional das alocações estratégicas, equivalente a R\$0,60/recibo e BARI11 manteve níveis expressivos de resultado, equivalente a R\$1,10/cota. Com isso, o **BARI11 acumula distribuição de R\$ 13,38/cota nos últimos 12 meses, equivalente a 11,79% sobre o valor de fechamento de mar/21**, e R\$1,49/cota de acréscimo patrimonial em relação à cota de Emissão.

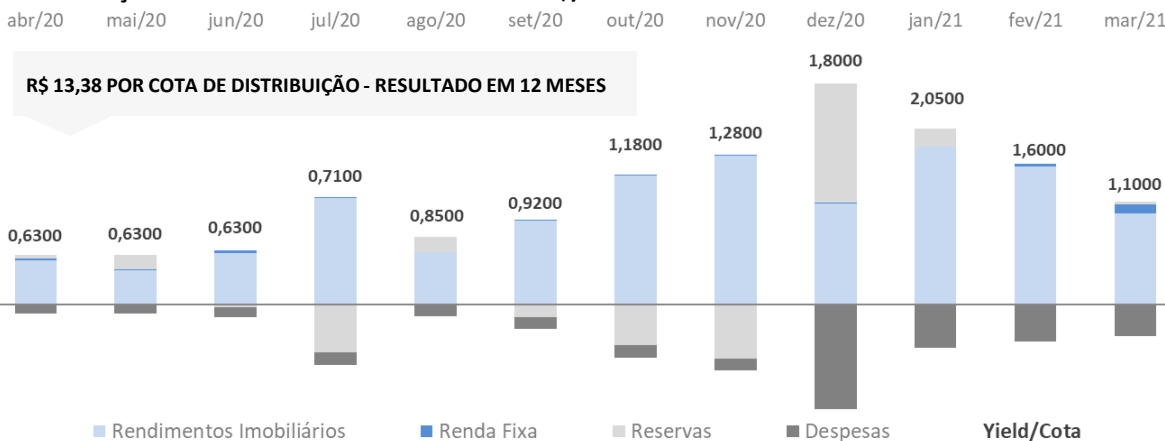
O Demonstrativo abaixo apresenta a ótica do Resultado Caixa do Fundo. Até o exercício de dez/20 o demonstrativo não apresentava provisões para a Taxa de Performance apurada mas não paga. A partir de jan/21 a linha da performance passou a representar a quantia apurada e provisionada, adicionada aos valores da taxa de performance não paga dos semestre anteriores.

(em R\$ milhares)	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.535	1.169	1.784	3.677	1.797	2.920	4.479	5.154	3.495	5.476	4.799	3.147	13.422	39.432
RENDA FIXA	52	56	71	32	19	9	12	16	22	16	70	328	413	702
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1.586	1.225	1.856	3.709	1.816	2.929	4.491	5.171	3.517	5.492	4.869	3.474	13.835	40.134
DESPESAS														
TAXA ADMINISTRAÇÃO	(228)	(229)	(242)	(265)	(242)	(243)	(245)	(235)	(250)	(250)	(270)	(555)	(1.075)	(3.254)
TAXA PERFORMANCE	(82)	(82)	(82)	(162)	(162)	(162)	(162)	(162)	(3.402)	(1.276)	(989)	(493)	(2.758)	(7.212)
DEMAIS DESPESAS	(9)	(7)	(9)	(8)	(24)	(25)	(9)	(8)	(9)	(7)	(9)	(58)	(75)	(184)
DESPESA TOTAL	(319)	(318)	(333)	(434)	(428)	(430)	(416)	(405)	(3.660)	(1.533)	(1.269)	(1.106)	(3.907)	(10.650)
RESULTADO LÍQUIDO	1.268	907	1.523	3.274	1.388	2.499	4.075	4.766	(144)	3.959	3.600	2.368	9.927	29.485
RESERVAS	140	500	(116)	(1.688)	511	(443)	(1.439)	(1.906)	4.165	621	(25)	89	685	409
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	1.408	1.408	1.408	1.586	1.899	2.055	2.636	2.860	4.022	4.580	3.575	2.458	10.612	29.893
% DISTRIBUÍDO	111%	155%	92%	48%	137%	82%	65%	60%	-2795%	116%	99%	104%	107%	101%
QTD. DE COTAS	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234
RENDIMENTO/COTA	0,6300	0,6300	0,6300	0,7100	0,8500	0,9200	1,1800	1,2800	1,8000	2,0500	1,6000	1,1000	4,7500	13,3800
YIELD @ IPO ¹	0,63%	0,63%	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	1,10%	4,75%	13,38%
YIELD MKT ²	0,67%	0,67%	0,65%	0,71%	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,40%	0,97%	4,19%	11,79%

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

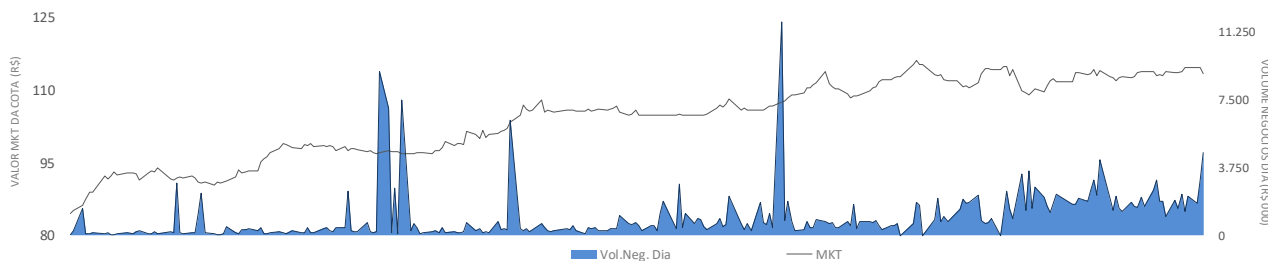


P.2

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de março/21 o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3. Foi o mês com maior volume financeiro de negociação na história do BARI11, atingindo uma média de negociação acima de R\$2 milhões ao dia. O BARI11 segue com participação de 0,28% no IFIX na carteira de janeiro a abril 2021, e 0,52% na prévia para maio e agosto 2021. O número de cotistas observou acréscimo de 63%, com a entrada de 9.979 novos investidores, alcançando o maior número de cotistas desde o início do Fundo.

EVOLUÇÃO BARI11 NO MERCADO SECUNDÁRIO



	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
COTA MKT ³	94,00	93,40	97,53	99,46	108,00	105,99	108,25	113,90	115,41	114,40	114,20	113,50
COTA VP ⁴	98,51	98,52	99,16	99,25	99,28	99,84	100,33	101,34	102,21	102,46	101,52	101,49
Nº COTISTAS	4.716	4.862	4.952	5.234	6.082	6.609	7.441	8.457	9.326	11.101	15.732	25.711
Nº NEGÓCIOS	1.851	3.120	3.520	6.816	3.445	4.341	10.684	14.227	10.695	26.153	27.682	29.349
Nº COTAS NEGOC.	48.230	103.647	77.681	322.747	127.187	83.113	174.639	240.466	138.428	224.984	365.660	406.640
VOLUME FINMÊS	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	25.348.224	40.932.640	46.199.557
VOLUME MÉD/DIA	215.649	474.918	360.746	1.362.218	619.805	418.938	878.135	1.293.602	703.236	1.267.411	2.274.036	2.008.676

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

Em março, o Fundo teve quatro eventos principais que afetaram a alocação de seus ativos: (i) a **aquisição de um novo CRI pulverizado no valor de R\$83,7 milhões**, advindo de créditos oriundos de uma oportunidade específica de mercado; (ii) o recebimento dos valores provenientes da 3ª Emissão de Cotas do Fundo; (iii) movimentações nos CRIs corporativos; e (iv) movimentações na alocação em FII's.

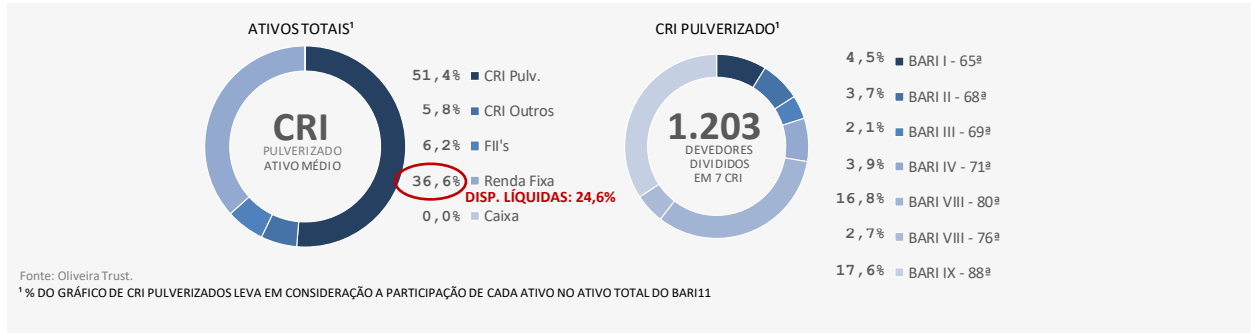
(i) o Fundo adquiriu o CRI Bari IX (Tecnisa) 88ª emissão, o qual incluiu 430 créditos no valor total de R\$ 83,7 milhões, com taxa de 5,81% +IPCA e *duration* de 3,3 anos. O ativo é composto de lastro pulverizado na sua totalidade de créditos de Aquisição Financiamento e indexados ao IPCA, com LTV médio de 53%. O CRI é resultado de uma oportunidade de mercado específica que se apresentou junto à construtora Tecnisa;

(ii) o Fundo recebeu, aproximadamente, R\$60 milhões provenientes da liquidação de novas cotas emitidas em sua 3ª Oferta Pública, finalizando com sucesso este importante marco da sua história. Estes valores foram alocados inicialmente em títulos públicos de alta liquidez e serão aplicados em posições estratégicas e táticas nos próximos meses, conforme estratégia de investimentos prevista em seu regulamento e anunciado na Oferta;

(iii) houve a liquidação antecipada do CRI Perini, no valor aproximado de R\$2 milhões, e o aumento em R\$ 4,9 milhões na posição do CRI Mateus, resultando em uma pequena alteração da carteira do Fundo neste tipo de ativo;

(iv) o Fundo subscreveu seu Direito de Preferência nos FIIs MXRF11 e CVB111, e reduziu em 10% sua posição em KNIP11.

■ COMPOSIÇÃO ATIVO



■ DETALHAMENTO ATIVOS

#	ESTRATÉGIA	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSICÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	MERCADO	VENCIMENTO	OFERTA	LTV	DURATION
1	Core	CR I	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	21.549.822	4,53%	IGPM +	10,13%	Primário	ago/33	476	65%	3,2
2	Core	CR I	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.403.901	3,65%	IGPM +	11,86%	Primário	ago/33	476	58%	2,3
3	Core	CR I	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	10.123.406	2,13%	IPCA +	9,44%	Primário	jan/34	476	56%	3,1
4	Core	CR I	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.594.307	3,90%	IGPM +	9,86%	Primário	abr/38	476	77%	3,5
5	Core	CR I	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	80.235.768	16,85%	IGPM +	8,08%	Primário	jan/44	476	77%	3,5
6	Core	CR I	Bari VIII - 76ª	Bari Sec	20E0031112	Pulverizado	12.915.438	2,71%	IPCA +	5,25%	Secundário	mai/38	476	45%	4,2
7	Core	CR I	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	83.747.226	17,59%	IPCA +	5,81%	Primário	fev/29	476	53%	3,3
8	Core	CR I	CR I Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.748.885	3,31%	IPCA +	4,80%	Primário	jan/30	476	50%	5,1
9	Core	CR I¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.859.698	2,49%	IPCA +	4,95%	Primário	fev/32	476	50%	5,9
10	Dinâmico	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.629.240	0,97%	-	5,50%	Secundário	-	-	-	-
11	Dinâmico	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.985.850	1,05%	-	7,00%	Secundário	-	-	-	-
12	Dinâmico	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	4.072.915	0,86%	-	8,00%	Secundário	-	-	-	-
13	Dinâmico	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	8.589.381	1,80%	-	9,00%	Primário	-	400	-	-
14	Dinâmico	FII²	VBI CRI	-	CVB111	FII de CRI	3.922.000	0,82%	-	8,50%	Primário	-	476	-	-
15	Dinâmico	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	3.293.100	0,69%	-	8,96%	Primário	-	400	-	-
16	Dinâmico	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	174.501.225	36,65%	CDI³	98,00%	-	-	-	-	-
Disponibilidade Líquida³							117.092.446	24,59%							

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 comprometidas 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.

■ 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 e a vencer, a partir do decreto de estado de emergência (análogo ao procedimento adotado pelo Conselho Monetário Nacional), 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 cobertura do crédito.

O fôlego para estas concessões é pautado na resiliência do Fundo de Reserva de Cada Série, originalmente constituídos nos meses iniciais após a estruturação destes ativos. Esta é uma das razões para a emissão do CRI 80 (Bari Sec), ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorveu duas outras séries (CRI 74 e 78 da Bari Sec), com fundos de reserva ainda tímidos. O ativo adquirido em agosto/20 (CRI 76) e em mar/21 (CRI 88) também seguem a mesma filosofia de constituição de fundo de reserva.

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

O fundo adquiriu em Mar/21 um CRI com 430 novos créditos advindos de uma oportunidade específica de mercado, que originou o CRI BARI IX (Tecnisa) – 88ª emissão. Este fato levou à algumas modificações no lastro quando comparado com Fev/21, de forma que a maioria do lastro está atualmente indexado ao IPCA e não mais ao IGPM.

A maioria dos nossos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na Região Sudeste, indexados ao IPCA, com taxa de juros média de 10,7% e LTV médio de 66,9% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRI). Índice de coobrigação da carteira de 25,8%.

PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



52,5% de 0 a 250k R\$
 24,7% de 250k a 500k R\$
 7,0% de 500k a 750k R\$
 3,9% de 750k a 1000k R\$
 11,8% > de R\$ 1.000k R\$

TIPO CONTRATO CRÉDITOS



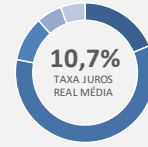
89,7% Fin. Aquisição
 10,3% Crédito Garantia Imobiliária

ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS NA CARTEIRA

9,7% 10+ RELEVÂNCIA 10 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
14,4% 20+ RELEVÂNCIA 20 MAIORES CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA
0,1% MÉDIA RELEVÂNCIA MÉDIA INDIVIDUAL CRÉDITOS PELO TOTAL CARTEIRA

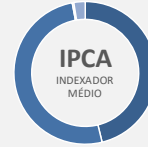
TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



18,7% 10% a 12% a.a.
 59,3% 12% a 13% a.a.
 10,4% 13% a 15% a.a.
 5,9% 15% a 17% a.a.
 5,7% > 17% a.a.

INDEXADOR CONTRATO



46,2% IGPM
 50,9% IPCA
 0,4% TR
 2,6% Sem Correção

DISPERSÃO GEOGRÁFICA

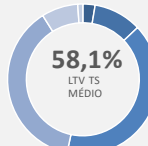
REGIÃO GEOGRÁFICA



9,2% Sul
 56,0% Sudeste
 33,1% Centro-Oeste
 0,1% Norte
 1,6% Nordeste

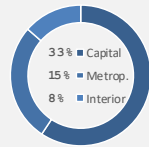
LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)

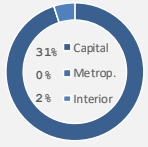


2,6% de 0% a 20%
 10,3% de 20% a 40%
 40,4% de 40% a 60%
 37,7% de 60% a 80%
 7,8% de 80% a 100%
 1,1% de 100% a 120%

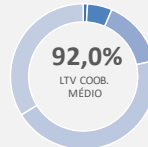
SUDESTE REGIÕES



CENTRO OESTE REGIÕES



LOAN TO VALUE COOBIGADO



0,0% de 0% a 20%
 1,0% de 20% a 40%
 5,5% de 40% a 60%
 15,1% de 60% a 80%
 44,6% de 80% a 100%
 33,8% de 100% a 120%

66,9%

LTV MÉDIO DA CARTEIRA DE CRÉDITO
 LOAN TO VALUE = SALDO DEVEDOR DIVIDIDO PELA SOMA DO VALOR DA GARANTIA REAL (VALOR DO IMÓVEL PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO) E RETENÇÕES FEITAS CONTRA O ORIGINADOR NA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

LTV CRÉDITOS TRUE SALE

59,6% MÉDIA DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

49,1% MÉDIA DOS CONTRATOS DE CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBIGACÃO CARTEIRA % DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA

25,8% OPERAÇÕES COM COOBIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO POR LTV E/OU PRAZO. EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, ORIGINADOR OBRIGADO A RECOMPRAR O MESMO.

74,2% OPERAÇÕES TRUE SALE SEM COOBIGACÃO DO ORIGINADOR DO CRÉDITO

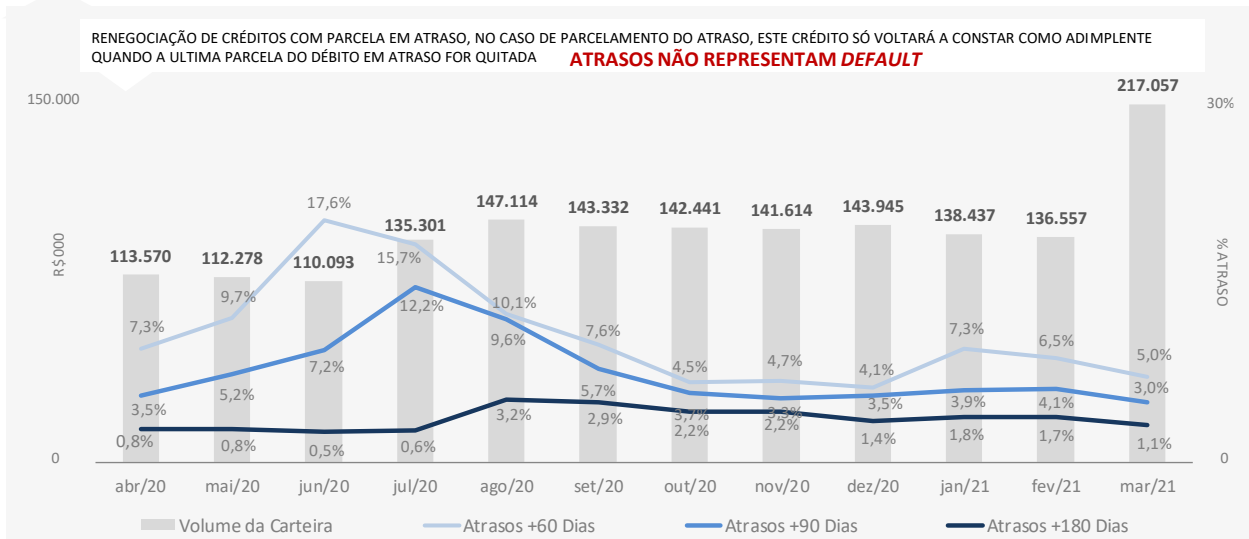
Fonte: Bari Securitizadora

ATRASSO DA CARTEIRA DE CRÉDITO PULVERIZADO

O atraso nos créditos imobiliários não representam o atraso do pagamento dos CRIs. A estruturação dos CRIs já prevêem um possível atraso no recebimento dos créditos, e por isso contam com garantia adicional de fundo de reserva que permitem o fluxo de pagamento ordinário 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 30 créditos dos 1.203 totais.

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/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.

Março apresentou a redução de três contratos do total de créditos com atraso acima de 60 dias. Esta diminuição é resultado da regularização de oito contratos que estavam em atraso, e entrada de outros cinco créditos nesta faixa de atraso. Acima de 180 dias permanecemos com oito contratos em atraso, sendo que três deles estão em execução; quatro estão em renegociação e um está já com um acordo de parcelamento. 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 três casos, seguindo o ritual de execução da garantia, um *Home Equity* em Curitiba-PR, e dois 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 judicialmente pelo mutuário, com pleito que foge às políticas de renegociação estipuladas.

DETALHE STATUS COBRANÇA

FAIXA	CLASSIFICAÇÃO	JANEIRO		FEVEREIRO		MARÇO	
		CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR	CRÉDITOS	SDO. DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	7	3.025.004	6	1.598.111	1	124.694
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	6	1.741.844	8	1.788.615	6	4.310.137
60 - 90	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	7	2.476.399	4	1.447.106	5	1.726.407
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	326.226	1	339.471
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	521.658	6	1.556.154	9	2.064.130
90 - 180	EM QUITAÇÃO ANTECIPADA	-	-	-	-	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	2	419.037	1	165.960
> 180	EM EXECUÇÃO	3	1.629.579	3	1.669.907	3	1.723.606
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	497.011	3	342.408	4	597.801
TOTAL		29	9.891.494	33	9.147.563	30	11.052.206

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”. Houve a liquidação antecipada do CRI Perini, antes participante da nossa carteira Fora da Regra Geral. O ativo representava 0,63% do PL do fundo e não trouxe alterações significativas para a alocação dos recursos. A posição dos CRIs Fora da Regra Geral consome apenas 5,8% do limite de alocação para este ativo, que é de 49% do PL do fundo.

DETALHE DOS ATIVOS

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477	DESCRIÇÃO
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD	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.
DEVEDOR	CORPORATIVO	
TAXA	IPCA + 4,80%	
%PL	3,31%	
VENCIMENTO	jan/30	
OFERTA	476	
LTV	50%	

MATEUS



CODIGO	20B0980166	DESCRIÇÃO
ATIVO	MATEUS	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).
DEVEDOR	CORPORATIVO	
TAXA	IPCA + 4,95%	
%PL	2,49%	
VENCIMENTO	fev/32	
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 OPERAÇÕES		LIMITE ALOCAÇÃO % PL	LIMITE PRAZO MESES	REGIÃO	LIMITE % PL GEOCONCENTRAÇÃO			VOL. PL	LIMITE SALDO DEVEDOR MÁX CRÉDITO
	TRUE SALE	COBRIGADAS				CAPITAIS	REGIÃO METROPOL.	INTERIOR		
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 COBRIGAÇÃO

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/retrocesso 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@bariguiaasset.com.br



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

