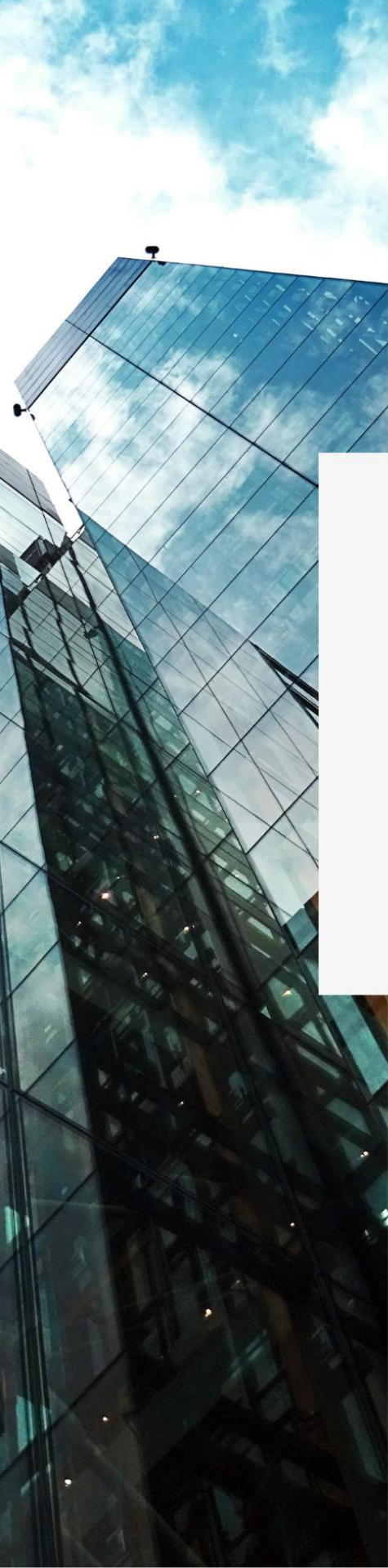




BARIGUI GESTÃO DE RECURSOS

BARI11.

FII BARIGUI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I

RELATÓRIO GERENCIAL

Junho 2022



R\$ 1,50

Rendimento por cota
distribuído em junho/22



17,8%

Dividend Yield
anualizado¹



R\$ 1,1MI

Liquidez média diária



35.370

Número de cotistas



R\$ 468MI

Valor de mercado



R\$ 475MI

Valor patrimonial

■ TESE DE INVESTIMENTOS

O BARI11 é um Fundo de Investimento Imobiliário que tem como **ESTRATÉGIA PRINCIPAL** a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") **pulverizados**. A essência destes CRIs são créditos com garantia real de imóveis performados (já entregues e não estão mais em fase de obra), com baixo *ticket* médio, presentes em vários empreendimentos espalhados pelo país, conforme detalhado na página 9.

Em junho, o Fundo possuía 23 CRIs, sendo dez de créditos pulverizados, nos quais constavam **1.092 créditos imobiliários**, com **ticket médio de R\$ 222 mil** por contrato e **garantias totais de 1,8 vezes** o valor dos empréstimos.

R\$ 101,00

Valor de mercado
por cota

R\$ 102,54

Valor patrimonial
por cota

¹ retorno anualizado do último rendimento.

■ DESTAQUES DO MÊS

Distribuição: O Fundo distribuiu **R\$ 1,50/cota** de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,65/cota nos últimos 12 meses** e R\$ 7,55 no ano de 2022. Considerando o valor de fechamento da cota de junho, **a distribuição mensal anualizada representa um retorno de 17,8%**. A distribuição acumulada representa um retorno de 14,5% em 12 meses e 7,48% no ano de 2022.

Movimentações: O Fundo vendeu uma pequena posição de VGIP11, para aproveitar a flutuação de preços favorável. Não houve outras movimentações no mês de junho.

Eventos Subsequentes: O Fundo está praticamente com a totalidade do seu Patrimônio Líquido alocado. No entanto, os recebimentos mensais de amortização e pré-pagamentos geram recebimentos recorrentes de caixa, o que possibilita à equipe estar em constante monitoramento de novas aquisições de CRIs com boas garantias e boa relação de risco vs retorno. Atualmente, estamos analisando um conjunto de créditos pulverizados para aquisição de um novo CRI.

Cenário: Junho já é o quinto mês marcado pela invasão russa à Ucrânia. Apesar da pressão da guerra, o mês foi marcado por retração dos preços das matérias primas, porém, a preocupação com a inflação mundial continua, e tem mantido o *stress* na taxa de juros em termos globais. No Brasil, há um potencial alívio na inflação de curto prazo, pautado principalmente pelos cortes de tributos já aprovados no Congresso, com efeito nos setores de combustível, comunicação e energia. Como o BARI11 tem a maioria dos seus ativos atrelados ao IPCA, diante do cenário atual, a carteira do Fundo tem apresentado uma boa proteção para alocação de capital.

■ 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

Oliveira Trust DTVM SA

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DAS ATIVIDADES

12 de Dezembro de 2018

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS

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

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.

COTAS EMITIDAS

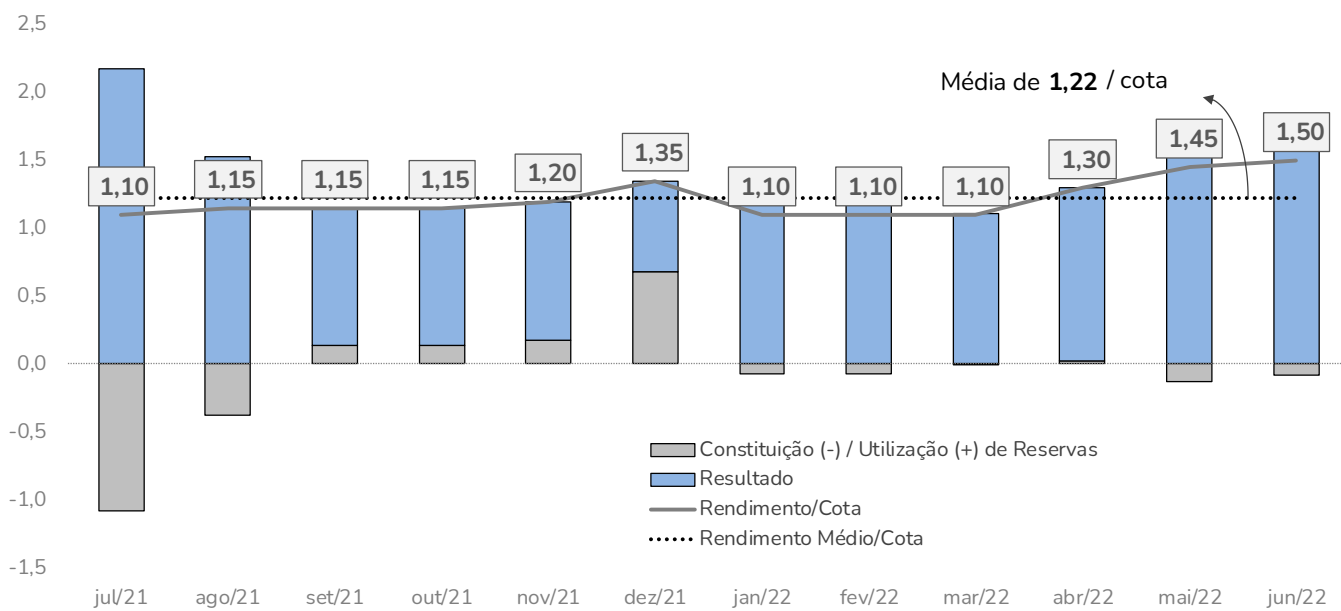
Total 4.634.191
1ª Emissão (dez/18 - jun/19) -
734.191
2ª Emissão (nov/19) - 1.500.00
3ª Emissão (fev/21) - 2.400.000

¹ 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 que é utilizado para o cálculo da Taxa de Performance.

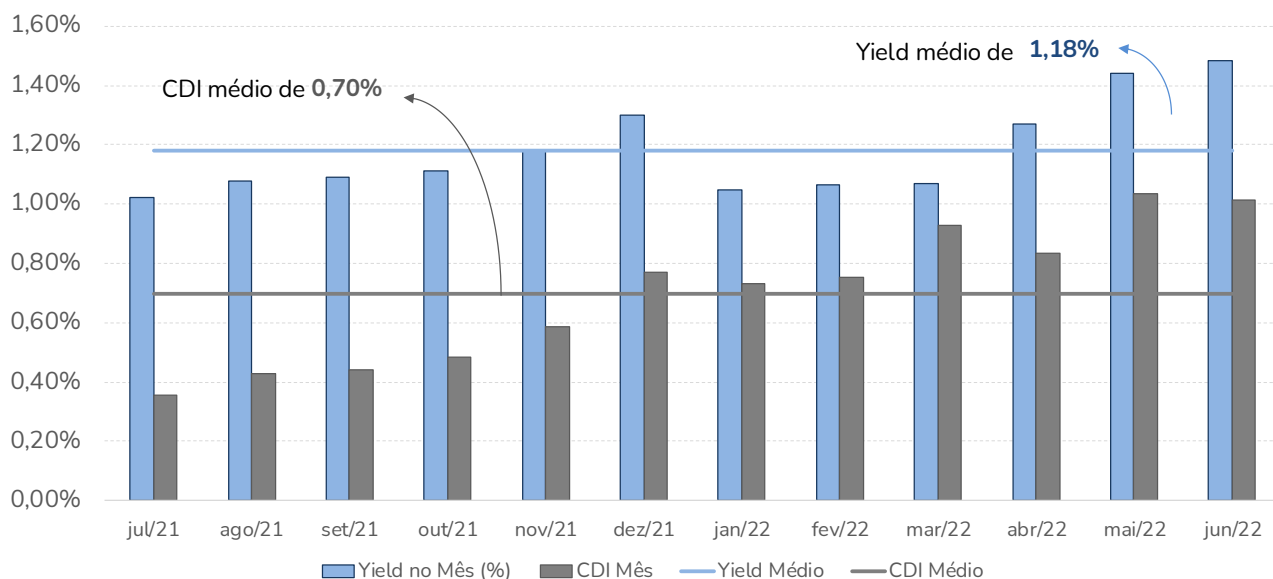
RESULTADOS

O Fundo distribuiu R\$ 1,50/cota de resultado, acumulando a distribuição de R\$ 14,65/cota nos últimos 12 meses. Considerando o valor de fechamento da cota de junho, a distribuição mensal anualizada representa um retorno de 17,80%. Considerando o reinvestimento dos rendimentos no próprio fundo, o rendimento mensal anualizado seria de 19,4%.

RENDIMENTO, RESULTADO E CONSTITUIÇÃO DE RESERVAS



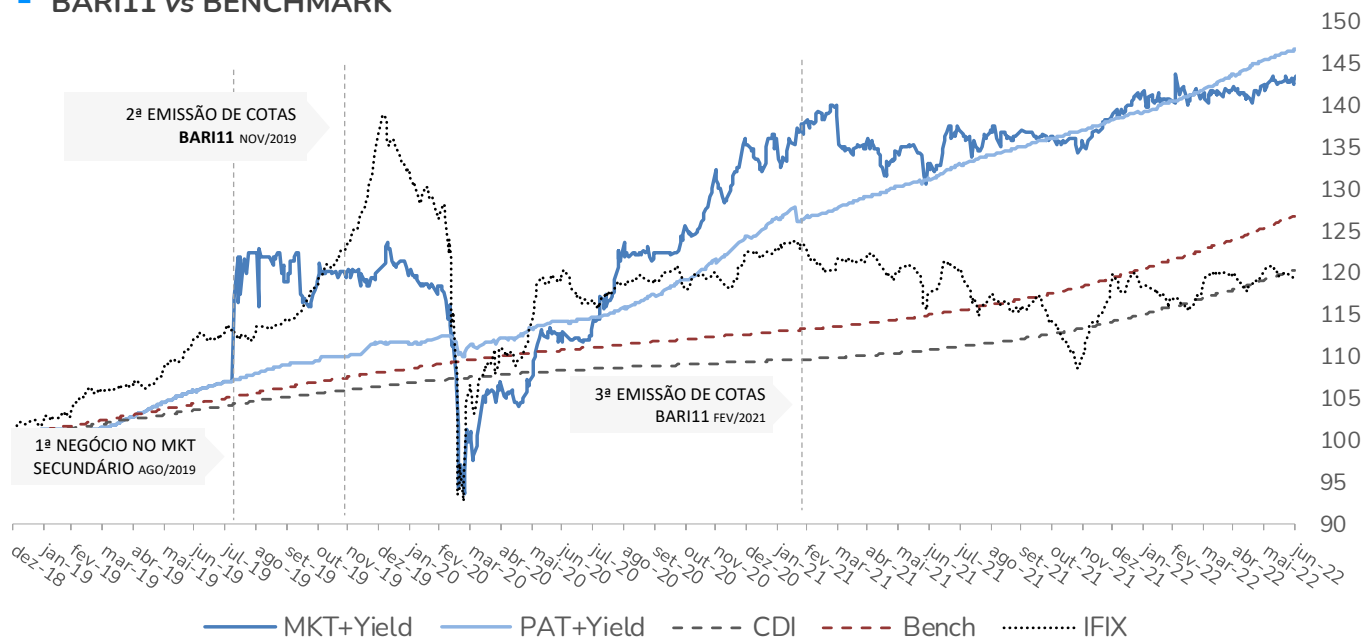
YIELD E CDI NOS ÚLTIMOS 12 MESES



PREÇO DA COTA E MERCADO SECUNDÁRIO

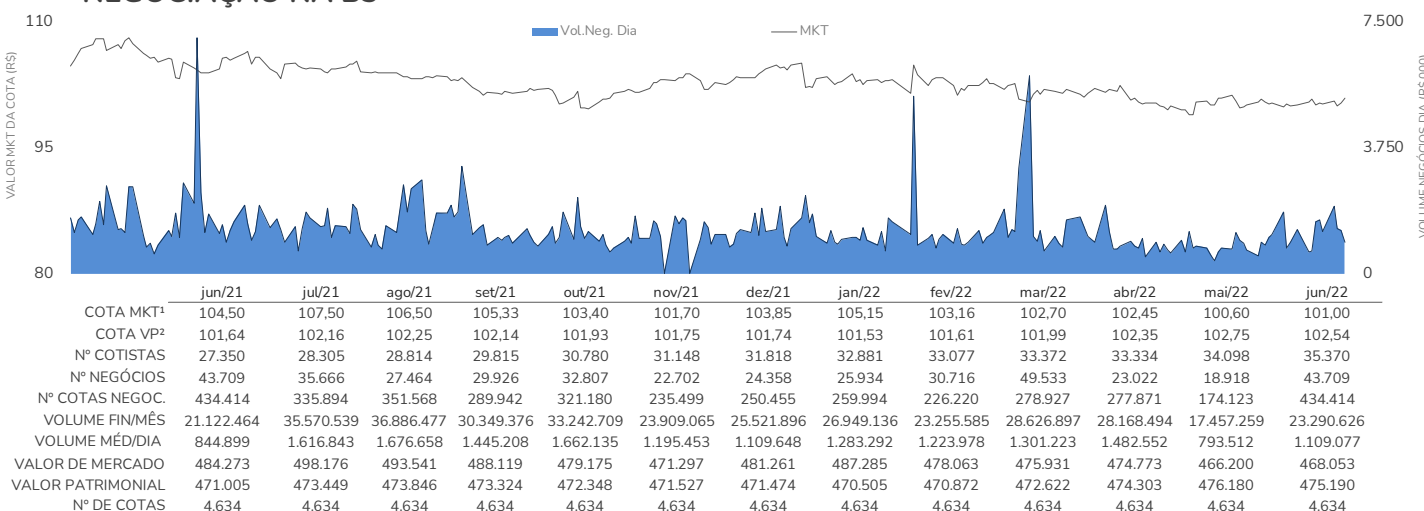
No mês de junho, a cota apresentou alta de 0,40% no valor de mercado e 1,84% quando levado em consideração o *yield* distribuído. O IFIX apresentou queda 0,88% no mesmo período. Desde o início, o Fundo supera o seu *Benchmark* (CDI + 1,5%) e o IFIX, tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.

BARI11 vs BENCHMARK



Durante o mês de junho, o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3, com volume médio de R\$ 1,1 milhão ao dia. O Fundo detém participação de 0,43% na carteira do IFIX de maio a agosto de 2022. Hoje o fundo conta atualmente com 35.370 investidores. Maior número desde o início do Fundo.

NEGOCIAÇÃO NA B3



¹Valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

²Valor patrimonial da cota no último dia útil do mês.

■ DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Apresentamos abaixo o Demonstrativo do Resultado Caixa do Fundo. Para efeito de resultado líquido, a taxa de performance é provisionada no mês de competência e não no mês do seu efetivo pagamento.

■ TABELA DE RESULTADOS DOS ÚLTIMOS 12 MESES

(em milhares)	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	ACUM 2022	ACUM 12M
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	11.502	8.122	5.471	5.513	5.338	3.838	5.842	5.964	5.862	7.247	8.504	7.753	41.172	80.956
RENTA FIXA	140	208	158	136	193	186	139	162	205	108	215	239	1.068	2.090
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	11.642	8.330	5.629	5.650	5.531	4.024	5.981	6.126	6.067	7.355	8.719	7.992	42.240	83.046
ADMINISTRAÇÃO	(541)	(543)	(518)	(493)	(492)	(565)	(515)	(462)	(540)	(469)	(546)	(521)	(3.054)	(6.206)
PERFORMANCE	(987)	(700)	(388)	(425)	(278)	(357)	(22)	(211)	(324)	(899)	(829)	(149)	(2.434)	(5.569)
OUTRAS	(11)	(12)	(13)	(36)	(11)	(12)	(6)	(19)	(62)	(53)	(47)	(11)	(198)	(293)
DESPESA TOTAL	(1.540)	(1.255)	(919)	(954)	(781)	(935)	(543)	(692)	(927)	(1.421)	(1.421)	(680)	(5.685)	(12.068)
RESULTADO	10.103	7.075	4.710	4.696	4.750	3.089	5.437	5.433	5.140	5.935	7.298	7.312	36.555	70.978
% DISTRIBUIDO	50%	75%	113%	113%	117%	203%	94%	94%	99%	102%	92%	95%	96%	96%
DISTRIBUIÇÃO	5.098	5.329	5.329	5.329	5.561	6.256	5.098	5.098	5.098	6.024	6.720	6.951	34.988	67.891
VARIAÇÃO	5.005	1.745	(619)	(633)	(811)	(3.167)	340	336	43	(90)	578	361	1.567	3.087
RESERVAS FINAIS	6.190	7.936	7.317	6.683	5.872	2.705	3.045	3.380	3.423	3.334	3.912	4.272	4.272	4.272

(em R\$/ cota)	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	ACUM 2022	ACUM 12M
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	2,48	1,75	1,18	1,19	1,15	0,83	1,26	1,29	1,26	1,56	1,84	1,67	8,88	17,47
RENTA FIXA	0,03	0,04	0,03	0,03	0,04	0,04	0,03	0,03	0,04	0,02	0,05	0,05	0,23	0,45
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	2,51	1,80	1,21	1,22	1,19	0,87	1,29	1,32	1,31	1,59	1,88	1,72	9,11	17,92
ADMINISTRAÇÃO	(0,12)	(0,12)	(0,11)	(0,11)	(0,11)	(0,12)	(0,11)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,12)	(0,11)	(0,66)	(1,34)
PERFORMANCE	(0,21)	(0,15)	(0,08)	(0,09)	(0,06)	(0,08)	(0,00)	(0,05)	(0,07)	(0,19)	(0,18)	(0,03)	(0,53)	(1,20)
OUTRAS	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,00)	(0,04)	(0,06)
DESPESA TOTAL	(0,33)	(0,27)	(0,20)	(0,21)	(0,17)	(0,20)	(0,12)	(0,15)	(0,20)	(0,31)	(0,31)	(0,15)	(1,23)	(2,60)
RESULTADO	2,18	1,53	1,02	1,01	1,02	0,67	1,17	1,17	1,11	1,28	1,57	1,58	7,89	15,32
DISTRIBUIÇÃO	1,10	1,15	1,15	1,15	1,20	1,35	1,10	1,10	1,10	1,30	1,45	1,50	7,55	14,65
VARIAÇÃO	1,08	0,38	(0,13)	(0,14)	(0,18)	(0,68)	0,07	0,07	0,01	(0,02)	0,12	0,08	0,34	0,67
RESERVAS FINAIS	1,34	1,71	1,58	1,44	1,27	0,58	0,66	0,73	0,74	0,72	0,84	0,92	0,92	0,92

YIELD ANUALIZADO¹	12,3%	13,0%	13,1%	13,3%	14,2%	15,6%	12,6%	12,8%	12,9%	15,2%	17,3%	17,8%	15,0%	14,5%
YIELD ANUALIZADO²	13,0%	13,8%	13,9%	14,2%	15,1%	16,8%	13,3%	13,6%	13,6%	16,3%	18,7%	19,4%	15,8%	15,1%

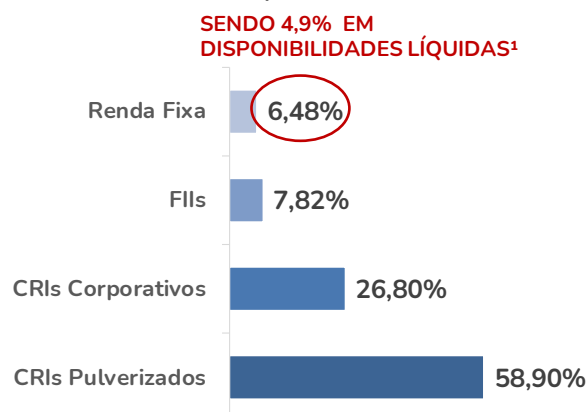
¹ retorno linear do rendimento para o equivalente a 12 meses

² retorno anualizado considerando a o reinvestimento dos rendimentos no próprio fundo

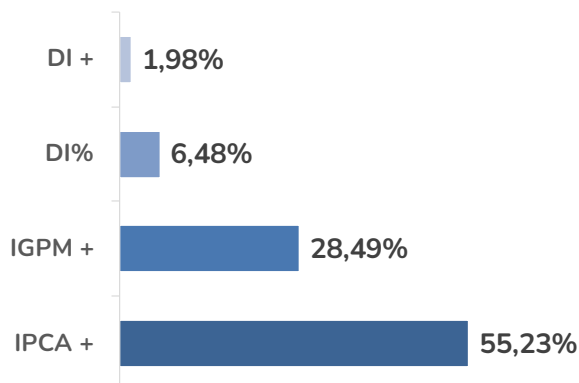
CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo possui 59% dos seus ativos em CRIs Pulverizados, 27% em CRIs com dívidas corporativas, 8% em FIs e 6% em ativos de renda fixa. Em relação aos indexadores, 55% dos ativos estão indexados ao IPCA, 28% ao IGPM e 8% atrelados ao DI.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO POR ATIVO



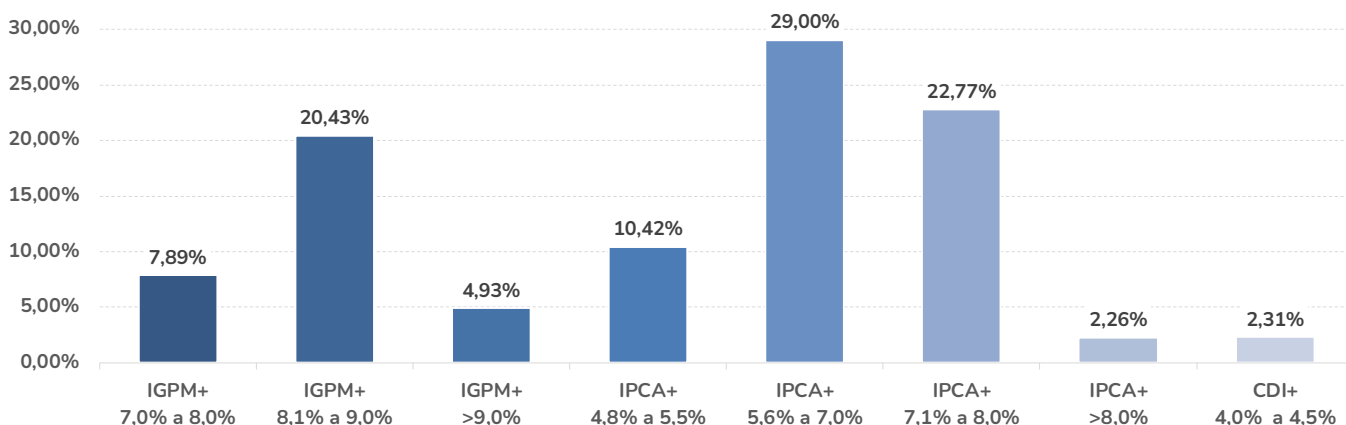
ATIVOS POR INDEXADOR



ATIVOS POR INDEXADOR

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV Médio	DURATION
IGPM +	137.287	28,49%	8,75%	75,43%	3,46
IPCA +	266.109	55,23%	6,81%	60,70%	4,28
DI +	9.519	1,98%	4,16%	69,70%	2,75
DI%	31.237	6,48%	98,00%	-	-
FIs ²	37.681	7,82%	10,66%	-	-

ALOCÇÃO DOS CRIs POR TAXA DE JUROS



¹ 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 a projeção dos valores de resgate e comprometidos na liquidação de operações no mês seguinte.;

² Taxas dos FIs estimadas gerencialmente

■ MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

O Fundo vendeu uma pequena posição de VGIP11, no valor de R\$ 300 mil, ao preço médio de R\$100,79/cota para aproveitar a flutuação de preços favorável. Não houve outras movimentações no mês de junho.

■ TABELA DE ATIVOS

#	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	R\$ MIL	%	INDEX	TAXA (a.a.)	VENC.	LTV	DURATION
1	CRI	Bari IV - 71 ^a	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	14.972	3,1%	IGPM +	9,86%	abr/38	90%	3,2
2	CRI	Bari VII - 80 ^a	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	59.687	12,4%	IGPM +	8,08%	jan/44	95%	3,6
3	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	67.867	14,1%	IPCA +	5,81%	fev/29	53%	2,7
4	CRI	Bari X Sênior - 89 ^a	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	32.749	6,8%	IPCA +	7,00%	fev/41	77%	4,6
5	CRI	Bari X Júnior - 90 ^a	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.153	0,9%	IPCA +	24,95%	fev/41	77%	2,8
6	CRI	Bari XI Sênior - 91 ^a	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	24.680	5,1%	IGPM +	9,00%	mai/38	40%	4,1
7	CRI	Bari XI Júnior - 92 ^a	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	5.367	1,1%	IGPM +	22,52%	mai/38	40%	3,0
8	CRI	Bari XII (IGPM) - 94 ^a	Bari Sec	21H0770120	Pulverizado	32.581	6,8%	IGPM +	7,02%	fev/35	66%	2,9
9	CRI	Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	Bari Sec	21H0770156	Pulverizado	32.456	6,7%	IPCA +	7,49%	jul/40	64%	4,0
10	CRI	Bari XIV Sênior - 103 ^a	Bari Sec	22C0899517	Pulverizado	9.281	1,9%	IPCA +	7,25%	mar/41	50%	4,5
11	CRI ¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.815	3,3%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
12	CRI ¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	12.315	2,6%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
13	CRI	YOU - 1 ^a Série	Vert Sec	22D0847833	Corporativo	6.513	1,4%	DI +	4,00%	abr/26	70%	2,6
14	CRI	YOU - 2 ^a Série	Vert Sec	22D0847835	Corporativo	3.006	0,6%	DI +	4,50%	abr/27	70%	3,0
15	CRI ¹	Helbor	Virgo	20I0777292	Corporativo	14.890	3,1%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
16	CRI ¹	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.781	2,2%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
17	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	8.346	1,7%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
18	CRI	3Z	True Sec	21I0683349	Corporativo	7.835	1,6%	IPCA +	7,50%	set/28	60%	3,0
19	CRI	Minas Brisa	Ourinvest	21I0912120	Corporativo	7.293	1,5%	IPCA +	7,50%	set/26	70%	2,7
20	CRI	Braspar	Virgo	21H0926710	Corporativo	12.123	2,5%	IPCA +	7,50%	ago/31	75%	4,5
21	CRI ¹	Rosewood II	True Sec	21L0866334	Corporativo	17.253	3,6%	IPCA +	7,50%	nov/33	70%	5,5
22	CRI ¹	Rosewood I	True Sec	21K0906902	Corporativo	7.763	1,6%	IPCA +	7,50%	nov/33	70%	5,5
23	CRI	Lote 05	Ourinvest	21E0750441	Corporativo	5.189	1,1%	IPCA +	9,00%	mai/37	70%	6,0
24	FII ²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.351	0,9%	-	12,00%	-	-	-
25	FII ²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.692	0,8%	-	10,00%	-	-	-
26	FII ²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.111	2,5%	-	10,00%	-	-	-
27	FII ²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.045	0,6%	-	12,00%	-	-	-
28	FII ²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	7.945	1,6%	-	10,00%	-	-	-
29	FII ²	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	5.100	1,1%	-	12,00%	-	-	-
30	FII ²	Guardian Multi Estratégia		GAME11	FII de CRI	1.437	0,3%	-	10,00%	-	-	-
31	LTN	Compromissada	Tesouro	NTNB20350515	Renda Fixa	31.237	6,5%	DI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						23.693	4,9%					

¹ Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos;

² Taxas apresentadas refletem a expectativa de yield anual nominal destes ativos

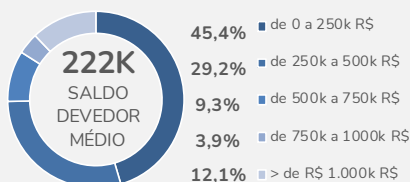
³ Disponibilidades líquidas representam a somatória das disponibilidades em caixa e alocadas nas operações compromissadas com lastro em títulos públicos, menos o montante de despesas e dividendos a distribuir provisionados e a projeção dos valores de resgate e comprometidos na liquidação de operações no mês seguinte.

■ CRIs PULVERIZADOS (REGRA GERAL)

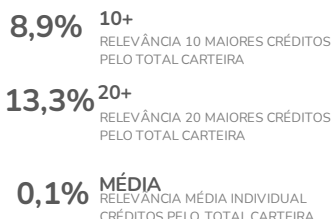
Os CRIs pulverizados contam, atualmente, com **1.092 créditos** com **ticket médio de R\$ 222 mil**. A maioria dos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na **Região Sudeste**, indexados ao **IPCA**, com taxa de juros média de 11,3%. A razão do saldo devedor sobre as garantias¹ (LTV) é de 71%. No entanto, 24% da carteira tem coobrigação do cedente do crédito. Excluindo os coobrigados, o LTV médio da carteira é 63,1%.

■ PAINEL DO LASTRO DOS CRIs PULVERIZADOS

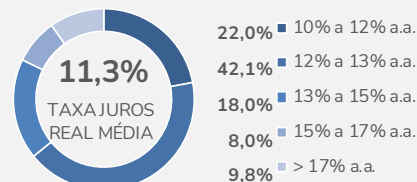
■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



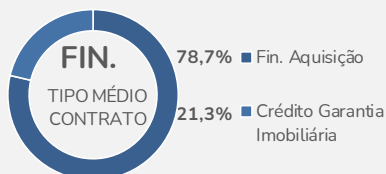
ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS



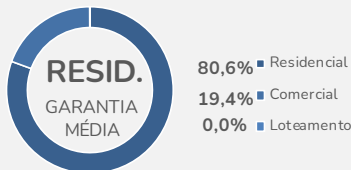
■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL



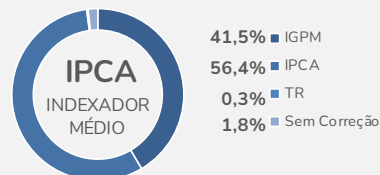
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



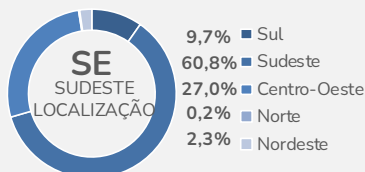
PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



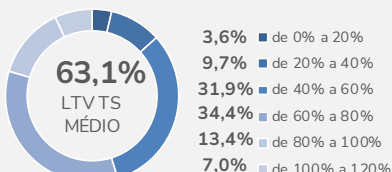
INDEXADOR CONTRATO



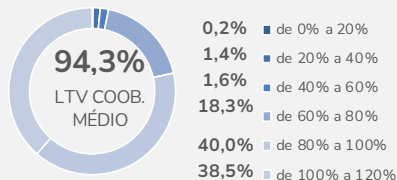
■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA REGIÃO GEOGRÁFICA



■ LOAN TO VALUE (LTV) LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



LOAN TO VALUE COOBIGADO



70,6%

LTV MÉDIO DA CARTEIRA DE CRÉDITO

LOAN TO VALUE = SALDO DEVEDOR ATUAL DIVIDIDO PELO VALOR DA GARANTIA REAL NO MOMENTO DA AQUISIÇÃO DO CRÉDITO

LTV CRÉDITOS TRUE SALE

65,5% FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

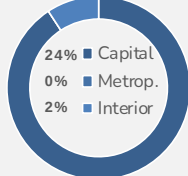
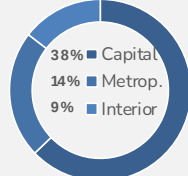
56,8% CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBIGACÃO CARTEIRA % DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA

24,0% COM COOBIGACÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

76,0% TRUE SALE SEM COOBIGACÃO

SUDESTE REGIÕES CENTRO OESTE



¹Os valores dos imóveis estão sendo considerados pelo valor da avaliação no momento da aquisição do crédito, e não estão atualizados pela inflação ou por novos laudos de avaliação. Deste modo, o LTV atual é potencialmente inferior ao reportado, o que implica que as garantias podem valer mais do que aquela considerada para fins da métrica do LTV.

■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Os atrasos nos créditos imobiliários **não representam problemas de pagamento nos CRIs**. Os CRIs já são estruturados prevendo possíveis atrasos no recebimento dos créditos e por isso contam com garantia adicional de fundo de reserva e simulação de *stress test*, que permite o pagamento do CRI mesmo com parte do lastro em atraso.

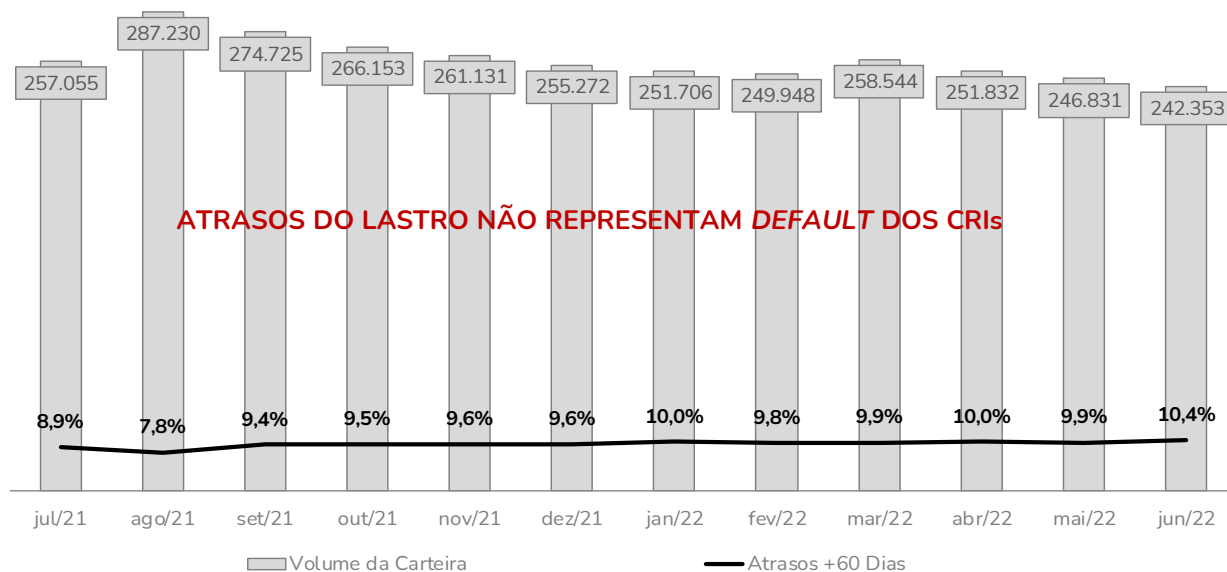
O mês de junho apresentou 66 contratos em atraso acima de 60 dias. Deste total, seis casos estão em execução de coobrigação, 13 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 29 estão em renegociação e 18 casos em processo de execução. Atualmente existem 46 contratos com atraso acima de 180 dias, sendo que sete têm acordo firmado, 19 estão em renegociação, três estão em execução de coobrigação e outros 17 em execução da garantia. Para este nível de atraso, estamos enfatizando as medidas de execução para evitar a manutenção dos créditos nestas condições em nossa carteira. A representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso permanece controlada, equivalendo a apenas 7,2% do lastro pulverizado. Atualmente o Fundo possui dois imóveis em sua carteira, resultado da execução de um contrato em atraso. Tais imóveis estão em processo de venda via leilão para reaver os valores concedidos no empréstimo.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

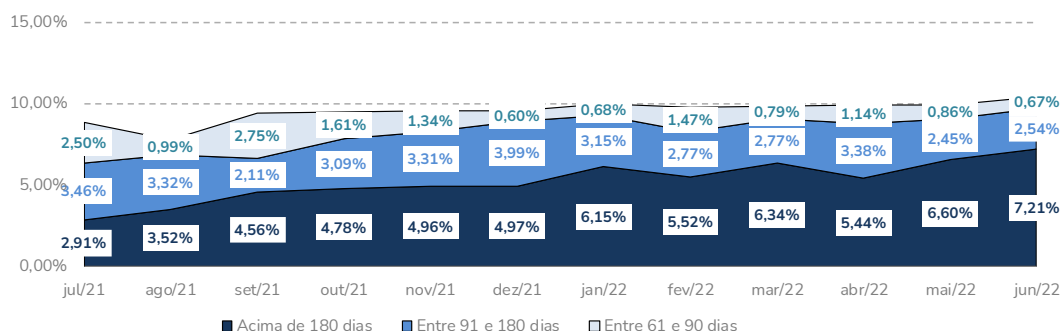
FAIXA		MARÇO		ABRIL		MAIO		JUNHO	
ATRASSO	CLASSIFICAÇÃO	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	3	1.269	1	430	1	202
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO	4	876	3	687	7	1.683	5	1.385
60 - 90	COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO	2	1.163	1	923	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	5	1.443	11	2.933	6	1.548	5	1.629
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO	12	2.952	7	1.920	3	1.018	5	978
90 - 180	COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO	9	2.755	6	1.725	3	1.495	3	1.514
90 - 180	EM EXECUÇÃO	-	-	1	1.944	1	1.995	1	2.035
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	3	2.666	2	1.992	5	3.082	7	3.497
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO	11	2.723	15	5.010	17	5.668	19	6.312
> 180	COOBRIÇÃO EM EXECUÇÃO	5	3.339	2	1.049	3	1.719	3	1.752
> 180	EM EXECUÇÃO	21	7.675	17	5.660	17	5.812	17	5.923
TOTAL		72	25.592	68	25.111	63	24.452	66	25.227

■ ATRASOS ACIMA DE 60 DIAS NO CRÉDITO PULVERIZADO



ATRASOS DO LASTRO NÃO REPRESENTAM DEFAULT DOS CRIs

■ HISTÓRICO POR FAIXA DE ATRASO



■ MECANISMOS DE SEGURANÇA DOS CRIs

Os CRIs pulverizados possuem mecanismos de segurança que protegem o Fundo dos atrasos dos créditos imobiliários. Na estruturação dos CRIs, há a constituição de uma reserva de caixa (mediante um estudo de *stress*) para suprir potenciais atrasos que venham a surgir em seu lastro ao longo dos anos. Isso não só permite aos clientes em atraso o tempo necessário para regularizar a situação de pagamento, como também protege o Fundo de um potencial *default*. Para os clientes que permanecerem em atraso e não for possível uma renegociação, os seus imóveis serão levados à leilão, e os valores de venda dos imóveis serão destinados para pagar o saldo devedor destes créditos. **Portanto, os atrasos não são medidas que representam perdas passadas, tampouco perdas futuras.** Atualmente os CRIs pulverizados contam com 1,3x a média das próximas 12 PMTs em Fundo de Reserva.



■ CRIs FORA DA REGRA GERAL

Os CRIs apresentados nesta seção estão fora da Regra Geral. Sua principal característica é contar com poucos devedores, ao mesmo tempo que detenham bastante garantias (com métricas de LTV mínimas definidas em Regulamento). Estes ativos passam por análise de crédito e de estrutura de garantias, e foram adquiridos por possuírem uma boa relação risco vs retorno.

CRI ASSAÍ / CBD

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	19L0840477
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
% DOS ATIVOS	3,35%
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.

CRI MATEUS

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	20B0980166
ATIVO	MATEUS
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,95%
% DOS ATIVOS	2,54%
VENCIMENTO	fev/32
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRIÇÃO

OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO 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).

CRI YOU 1ª SÉRIE

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	22D0847833
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 4,00%
% DOS ATIVOS	1,35%
VENCIMENTO	abr/26
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL DA YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.

CRI YOU 2ª SÉRIE

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	22D0847835
ATIVO	YOU - 2ª SÉRIE
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 4,50%
% DOS ATIVOS	0,63%
VENCIMENTO	abr/27
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL DA YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.

CRI HELBOR

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2010777292
ATIVO	HELBOR
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 5,50%
% DOS ATIVOS	3,16%
VENCIMENTO	set/35
OFERTA	476
LTV	65%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM EM CCBs DA HELBOR E 2 SPE'S (HESA 112 E 123). A OPERAÇÃO CONTA COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 3 IMÓVEIS, NO VALOR DE R\$228 MILHÕES, FUNDO DE RESERVA DE 2 PMT'S, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS E AVAL DA HELBOR.

CRI EVOLUTION

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	19L0823309
ATIVO	EVOLUTION
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 5,80%
% DOS ATIVOS	2,22%
VENCIMENTO	dez/34
OFERTA	476
LTV	33%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ENTRE O FUNDO RECT11 E A GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI CONTA COM GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, CASH COLLATERAL DE 2 PMT'S E CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE ALUGUEL DO IMÓVEL, QUE HOJE ESTÁ COM A ELOPAR.

CRI COPAGRIL

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21F0968888
ATIVO	COPAGRIL
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 6,50%
% DOS ATIVOS	1,70%
VENCIMENTO	jun/31
OFERTA	476
LTV	55%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM UMA CCB DA COOPERATIVA COPAGRIL, COM GARANTIA REAL DE 4 IMÓVEIS DA COMPANHIA, PERFAZENDO UM LTV DE 55%, FUNDO DE RESERVA DE 3 PMT'S E FUNDO DE RESERVA DE 12 MESES DE DESPESAS DA OPERAÇÃO. O CRI TEM COVENANT FINANCEIRO, DEVENDO A EMPRESA MANTER ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE MAIOR OU IGUAL A 1 E DÍVIDA LÍQUIDA IGUAL OU MENOR A 4 X O EBITDA.

CRI 3Z REALTY

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2110683349
ATIVO	3Z
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,65%
VENCIMENTO	set/28
OFERTA	476
LTV	60%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DE EMISSÃO DA 3Z REALTY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., EMPRESA DO GRUPO NC. A OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 22 SPES E A CESSÃO DE SEUS RECEBÍVEIS, TOTALIZANDO GARANTIAS ACIMA DE R\$ 200 MILHÕES, PERFAZENDO UM LTV INICIAL DE 50%, O QUAL DEVE SE MANTER ABAIXO DE 60% AO LONGO DE TODA A OPERAÇÃO.

CRI MINAS BRISA

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2110912120
ATIVO	MINAS BRISA
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,67%
VENCIMENTO	set/26
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM CCB DE EMISSÃO DA MINAS BRISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. A OPERAÇÃO COM A GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SPE E FUNDO DE RESERVA, PERFAZENDO UM LTV DE 70%, ALÉM DO MECANISMO DE CASHSWEEP NO CASO DE ANTECIPAÇÃO DOS RECEBÍVEIS.

CRI BRASPARK

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21H0926710
ATIVO	BRASPARK
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	2,53%
VENCIMENTO	ago/31
OFERTA	476
LTV	75%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE, COM AVAL DE OUTRAS 3 EMPRESAS DO GRUPO E DO ACIONISTA PRINCIPAL. A OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO TERRENO E DAS SPE'S, E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DE ALUGUEL. O GRUPO É ALTAMENTE CAPITALIZADO, COM DÍVIDA LÍQUIDA NEGATIVA, E CONTA COM BOM HISTÓRICO DE EXECUÇÃO DE PROJETOS LOGÍSTICOS, OS QUAIS SÃO O OBJETO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO CRI.

CRI ROSEWOOD II

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21L0866334
ATIVO	ROSEWOOD II
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	3,50%
VENCIMENTO	nov/33
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. A OPERAÇÃO CONTA COM CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS, FUNDO DE RESERVA E DE DESPESAS, PERFAZENDO UM LTV DE 70%. OS IMÓVEIS OBJETOS DA GARANTIA FAZEM PARTE DO HOTEL 6 ESTRELAS DO COMPLEXO CIDADE MATARAZZO, SITUADO EM SÃO PAULO CAPITAL. A OPERAÇÃO CONTA COM A BANDEIRA ROSEWOOD E

CRI ROSEWOOD I

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21K0906902
ATIVO	ROSEWOOD I
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,58%
VENCIMENTO	nov/33
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. A OPERAÇÃO CONTA COM CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS, FUNDO DE RESERVA E DE DESPESAS, PERFAZENDO UM LTV DE 70%. OS IMÓVEIS OBJETOS DA GARANTIA FAZEM PARTE DO HOTEL 6 ESTRELAS DO COMPLEXO CIDADE MATARAZZO, SITUADO EM SÃO PAULO CAPITAL. A OPERAÇÃO CONTA COM A BANDEIRA ROSEWOOD E

CRI LOTE 05

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21E0750441
ATIVO	LOTE 05
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 9,00%
% DOS ATIVOS	1,08%
VENCIMENTO	mai/37
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS INTEGRALMENTE PELA CCI ORIUNDA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS. A OPERAÇÃO CONTA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 100% DAS QUOTAS DE 3 SPES, SEGURO DE OBRA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS ORIUNDOS DAS VENDAS DOS LOTES DOS IMÓVEIS, MULTA DE PRÉ-PAGAMENTO E FUNDO DE RESERVA, FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE DESPESAS.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO - PERFIL DE ALOCAÇÃO

CRI	Mínimo de 67% do PL
ATIVOS LIQUIDEZ	100% até 180º dia após emissão de cotas, posteriormente respeita o limite mínimo em CRI
CRI REGRA GERAL	100% em cota Única ou Sênior
CRI FORA REGRA GERAL	Máximo de 49% do PL
PERFIL SÉRIE CRI	100% em Senior ou Única
OUTROS ATIVOS	Máximo de 20% do PL em Mezanino ou Subordinada
	< % do que alocado em CRI

CRI REGRA GERAL – CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE CRÉDITOS LASTRO PULVERIZADO

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

TIPO DO CRÉDITO	LIMITE LTV POR CRÉDITO		LIMITE ALOCAÇÃO	LIMITE PRAZO	LIMITE % PL POR GEOCONTRAÇÃO			
	TRUE SALE	COBRIGADAS	% do PL	MESES	REGIÃO	CAPITAIS	METROPOL.	INTERIOR
RESIDENCIAL	80%	100%	100%	360	S	100%	80%	50%
COMERCIAL	70%	90%	100%		SE	100%	80%	50%
LOTEAMENTO	60%	80%	40%		CO	40%	20%	10%
HOME EQUITY	60%	60%	60%		N	20%	05%	2,5%
					NE	30%	05%	2,5%

LIMITE SALDO DEVEDOR

PL FUNDO	MÁX CRÉDITO
PL ≤ 100MM	02 ^{MM}
PL > 100MM	03 ^{MM}

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	240 meses
PERFIL GARANTIA	Até 30% do PL poderá ser alocado em CRIs Fora da Regra Geral que apresentem outras garantias que não sejam Alienação Fiduciária de Garantia Real Imobiliária

■ GLOSSÁRIO

LOAN TO VALUE (LTV)

Loan to value é um indicador que representa a razão entre o saldo devedor do crédito e a soma do valor das garantias atreladas ao mesmo. Por exemplo, se um contrato de crédito tem saldo devedor de R\$200 mil, e o imóvel garantidor deste contrato é avaliado em R\$1 milhão, então o *LTV* é de 20%. Quanto menor o *LTV*, maior é a proporção da garantia em relação ao valor do crédito.

OPERAÇÕES DE CRÉDITO COM COBRIGAÇÃO

Os créditos com coobrigação são aqueles que o Fundo possui o direito de revender para o originador do crédito em caso de inadimplência. Nestes casos, 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) a recomprar o crédito, em caso deste apresentar atrasos acima de um determinado número de dias (geralmente 90 dias).

OPERAÇÕES DE CRÉDITO TRUE SALE (TS)

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

DURATION

Duration é um indicador em unidades de tempo, que representa o tempo médio dos recebimentos das parcelas de juros e principal.

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 DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

EM ACORDO

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

Este mecanismo consiste nos casos em que há renegociação das condições do contrato, sobretudo referente à concessão de carência, indexadores financeiros e parcelas. 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;

COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO

Créditos coobrigados por parte do vendedor do crédito, e estão em processo execução desta coobrigação.. Na maioria dos casos, antes da execução da coobrigação existe a busca de condições para manutenção do crédito em carteira, sem a necessidade de recompra por parte do coobrigado, com a finalidade de evitar a descontinuidade dos créditos que estão como lastro dos CRIs.

EM EXECUÇÃO

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

■ 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