

BARI11

FII BARI11 RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I

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 ativos são créditos com garantia real de imóveis, com *ticket* médio relativamente baixo, presentes em vários empreendimentos espalhados pelo país, conforme apresentado na *pág. 5*.

Em maio/21, o Fundo possuía 14 CRIs, sendo oito de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.024 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 233 mil por contrato e garantia de 1,7 vezes o valor total dos empréstimos.

■ DESTAQUES DE MAIO/2021

Distribuição: O Fundo distribuiu R\$1,07/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,19/cota nos últimos 12 meses e R\$ 6,82/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de maio/21, a distribuição representa um retorno de 13,25% em 12 meses e 6,37% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,19% em 12 meses e 6,82% no ano.

Aquisições: O Fundo adquiriu no mercado secundário, o CRI Helbor pelo valor de R\$ 20,031 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,5%. O CRI conta com garantias reais, além do aval da Helbor, o que traz uma boa relação de risco vs retorno.

O Fundo também adquiriu no mercado secundário, o CRI Evolution pelo valor de R\$ 10,118 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,80%. O CRI conta com garantias reais, além da garantia de recebíveis de aluguel da Elopax, o que traz uma boa relação de risco vs retorno.

O Fundo realizou também movimentações em suas alocações táticas de FIs e Renda Fixa.

Eventos Subsequentes: Em paralelo às movimentações relatadas acima, o Fundo tem a expectativa de adquirir no mês de junho, uma carteira de créditos pulverizados com um volume aproximado de R\$ 29,0 milhões, além de novos créditos que já estão em *warehouse* e que serão securitizados em sequência.

Atrasos: Em comparação a abril/21, o mês de maio/21 apresentou um acréscimo de cinco casos, totalizando 50 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 10 casos estão em execução de coobrigação e tal movimentação deverá ser refletido nos próximos relatórios do Fundo. Outros 19 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 17 estão em renegociação. Acima de 180 dias em atraso, nove contratos permanecem em atraso, sendo que dois deles tiveram a celebração de acordo, dois estão em renegociação, um deles está em execução de coobrigação e outros quatro em execução judicial. Ressalta-se que a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso é muito baixa, equivalendo 1,4% dos créditos do Fundo. Importante lembrar que o atraso dos créditos **não representa problemas** nos pagamentos dos CRIs, por conta de mecanismos de segurança detalhados na *pág. 5*.

■ 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 Mensais 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\$ 471.703.935,45

R\$ 101,79

Cota de Fechamento do dia 31/05/2021

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

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 107,07

Cota de Fechamento do dia 31/05/2021

NUMERO DE COTISTAS

26.905

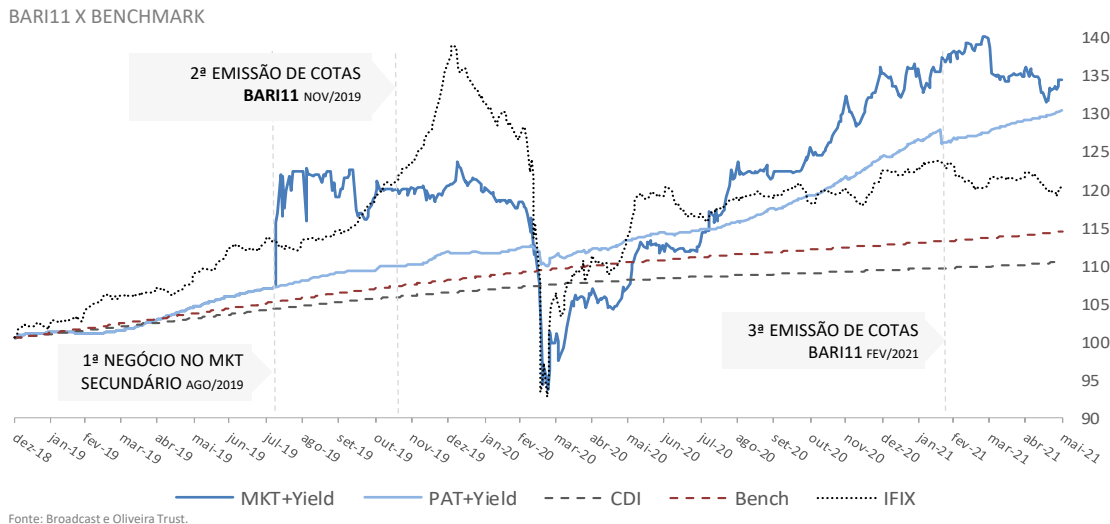
TRIBUTAÇÃO

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.

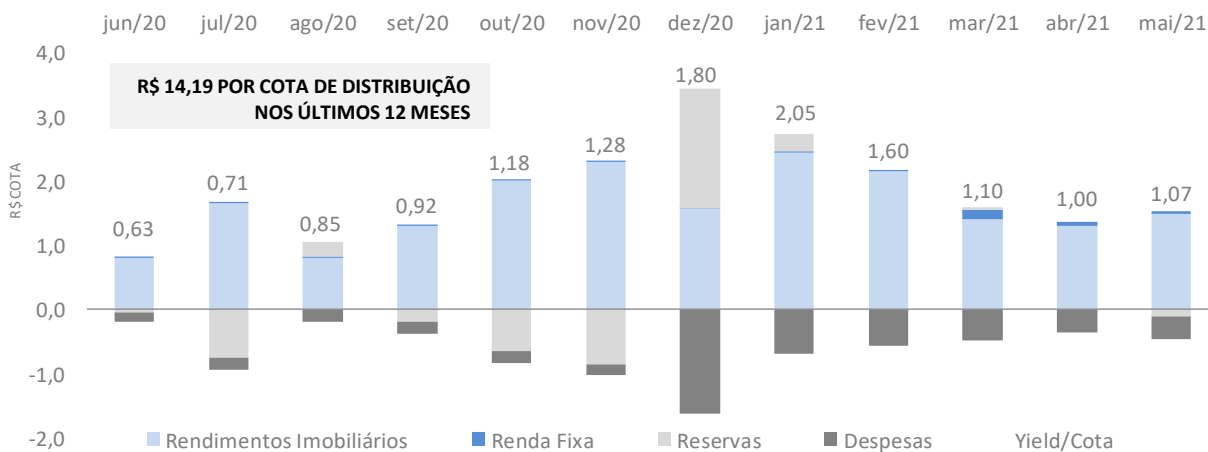
RESULTADO

No mês de maio, a cota apresentou uma queda de 2,40% no valor de mercado, e 1,20% quando levado em consideração o *yield* distribuído. 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.



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$1,07/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$14,19/cota nos últimos 12 meses** e **R\$6,82/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de maio/21, a distribuição representa um retorno de 13,25% em 12 meses e 6,37% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,19% em 12 meses e 6,82% ao ano;



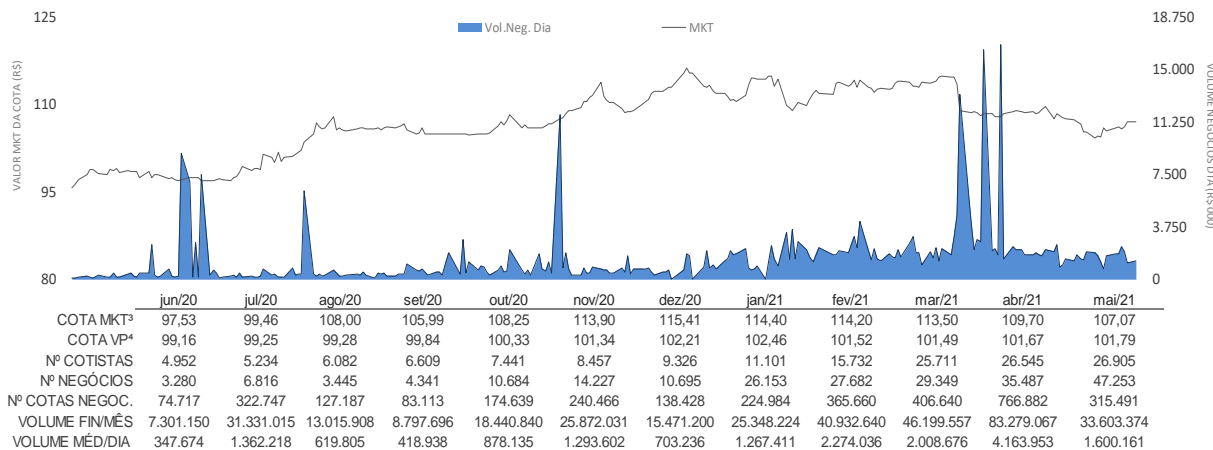
RESULTADO E DEMONSTRATIVO

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. A partir de jan/21 a taxa da performance passou a ser provisionada.

(em milhares)	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.784	3.677	1.797	2.920	4.479	5.154	3.495	5.476	4.799	3.147	6.026	6.865	26.312	49.618
RENDA FIXA	71	32	19	9	12	16	22	16	70	328	268	223	903	1.085
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1.856	3.709	1.816	2.929	4.491	5.171	3.517	5.492	4.869	3.474	6.293	7.088	27.216	50.704
DESPESAS														
ADMINISTRAÇÃO	(242)	(265)	(242)	(243)	(245)	(235)	(250)	(250)	(270)	(555)	(488)	(515)	(2.078)	(3.800)
PERFORMANCE	(82)	(162)	(162)	(162)	(162)	(162)	(3.402)	(1.276)	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(4.950)	(9.241)
OUTRAS	(9)	(8)	(24)	(25)	(9)	(8)	(9)	(7)	(9)	(58)	(13)	(11)	(99)	(192)
DESPESA TOTAL	(333)	(434)	(428)	(430)	(416)	(405)	(3.660)	(1.533)	(1.269)	(1.106)	(1.611)	(1.608)	(7.126)	(13.232)
RESULTADO LÍQUIDO	1.523	3.274	1.388	2.499	4.075	4.766	(144)	3.959	3.600	2.368	4.682	5.480	20.089	37.471
RESERVAS	(116)	(1.688)	511	(443)	(1.439)	(1.906)	4.165	621	(25)	89	(48)	(521)	116	(800)
DISTRIBUÍDO NO PERÍODO	1.408	1.586	1.899	2.055	2.636	2.860	4.022	4.580	3.575	2.458	4.634	4.959	20.205	36.671
% DISTRIBUÍDO	92%	48%	137%	82%	65%	60%	-2795%	116%	99%	104%	99%	90%	101%	98%
QTD. DE COTAS	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	4.634	4.634	4.634	4.634
RENDIMENTO/COTA	0,63	0,71	0,85	0,92	1,18	1,28	1,80	2,05	1,60	1,10	1,00	1,07	6,82	14,19
YIELD @ IPO ¹	0,63%	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	6,82%	14,19%
YIELD @ IPO ¹ ANUALIZADO	7,56%	8,52%	10,20%	11,04%	14,16%	15,36%	21,60%	24,60%	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	170,28%	16,08%
YIELD MKT ²	0,65%	0,71%	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	6,37%	13,25%

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de maio/21 o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3. Houve uma média de negociação acima de R\$1,6 milhão ao dia. O Fundo detém participação de 0,51% na carteira de maio a agosto 2021 do IFIX. Houve um acréscimo de 460 novos investidores, alcançando 26.905 cotistas, maior número desde o início do Fundo.



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

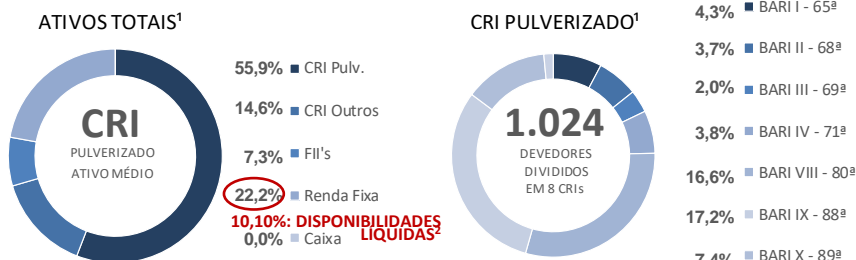
⁴VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Em maio, o Fundo realizou os seguintes eventos que alteraram a alocação dos ativos: **(i)** aquisição no mercado secundário do **CRI Helbor pelo valor de R\$ 20,031 milhões**, com taxa média de IPCA+ 5,5%. O lastro deste CRI se resume em uma CCB de emissão da BR Partners contra as SPES da Helbor (Hesa 196, Hesa 37 e Hesa 112). A referida operação tem prazo de até 06/09/2035, LTV de 65% e uma *duration* de 6,44 anos. Vale ressaltar que a aquisição pelo Fundo foi realizada pelo mesmo valor da taxa de emissão do papel; **(ii)** aquisição no mercado secundário do **CRI Evolution pelo valor de R\$ 10,118 milhões**, com taxa média de IPCA+ 5,80%. O lastro deste CRI se resume em um Contrato de Venda do Imóvel localizado em Alphaville, Barueri – SP para o FII UBS (comprador), imóvel este que está locado para a Elopap Participações Ltda. Em suma, o valor dos recebíveis provenientes do contrato de locação são responsáveis pelo pagamento do CRI. A referida operação tem um prazo de 180 meses, *duration* de 6,4 anos e um LTV de 32,55%; **(iii)** a venda de cotas que detinha no VGIP11 pelo valor total de R\$ 200,0 mil; e **(iv)** adquiriu R\$ 20,0 milhões em Letras de Créditos Imobiliários (LCIs) em uma taxa de 104,00% do CDI, com prazo de vencimento de 3 meses.

COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS



¹ % DO GRÁFICO DE CRIS PULVERIZADOS LEVA EM CONSIDERAÇÃO A PARTICIPAÇÃO DE CADA ATIVO NO ATIVO TOTAL DO BARI11
 ² % DO CAIXA DISPONÍVEL APÓS DESPESAS PROVISIONADAS E MONTANTE JÁ COMPROMETIDO PARA AQUISIÇÕES DO PRÓXIMO MÊS
 FONTE: OLIVEIRA TRUST

ATIVOS POR INDEXADOR

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV Médio	DURATION
IGPM +	136.434.107	28,38%	9,12%	76,54%	3,31
IPCA +	189.954.858	39,52%	6,45%	55,31%	4,31
CDI +	12.451.220	2,59%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	106.577.709	22,17%	79,58%	-	-
Fil's	35.269.599	7,34%	8,11%	-	-

#	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	20.795.502	4,33%	IGPM +	10,13%	ago/33	68%	3,2
2	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.564.748	3,65%	IGPM +	11,86%	ago/33	58%	2,2
3	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	9.634.492	2,00%	IPCA +	9,44%	jan/34	57%	3,0
4	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.250.486	3,80%	IGPM +	9,86%	abr/38	81%	3,5
5	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	79.823.371	16,61%	IGPM +	8,08%	jan/44	82%	3,5
6	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	82.764.370	17,22%	IPCA +	5,81%	fev/29	55%	3,2
7	CRI	Bari X Sênior - 89ª	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	35.691.720	7,43%	IPCA +	7,00%	fev/41	60%	4,9
8	CRI	Bari X Júnior - 90ª	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.001.786	0,83%	IPCA +	24,95%	fev/41	60%	3,2
9	CRI¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.746.871	3,28%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
10	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.891.111	2,47%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
11	CRI	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.433.973	1,75%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
12	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.017.248	0,84%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
13	CRI¹	Helbor	ISEC	200777292	Corporativo	20.094.882	4,18%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
14	CRI¹	Evolution	HABITASEC	19L0823309	Corporativo	10.129.627	2,11%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
15	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.505.490	0,94%	-	5,50%	-	-	-
16	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.712.800	0,98%	-	7,00%	-	-	-
17	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.985.585	0,83%	-	8,00%	-	-	-
18	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	13.224.476	2,75%	-	9,00%	-	-	-
19	FII²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.885.000	0,81%	-	8,50%	-	-	-
20	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	4.956.248	1,03%	-	8,96%	-	-	-
21	LCI	LCI3 meses - ABC	ABC	21E00536369	-	20.030.381	4,17%	CDI%	104,00%	ago/21	-	-
22	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	86.547.328	18,00%	CDI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						48.535.436	10,10%					

¹ Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos;

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

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

■ CRIS PULVERIZADOS E COVID

Desde o início da pandemia foi instaurado o protocolo para a concessão de renegociações a mutuários que mais sofreram impactos financeiros e que tiveram suas capacidades de pagamentos diminuídas temporariamente, mas que ainda apresentam perspectivas de se manterem bons pagadores ao longo de tempo.

Foi criada a prerrogativa de concessão de carência às 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. A análise da concessão baseia-se em uma matriz que considera o LTV, volume da parcela ordinária, histórico de atraso e coobrigação do crédito.

O fôlego para estas concessões é pautado pela capacidade do Fundo de Reserva de cada CRI em absorver esta carência dos pagamentos. Esta é uma das razões para a emissão do CRI 80 (Bari Sec) no meio da pandemia, ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorveu duas outras séries (CRI 74 e 78 da Bari Sec). Os ativos emitidos a partir do início da pandemia também seguem a mesma filosofia de constituição de fundo de reserva.

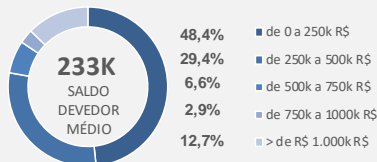
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS

A maioria dos nossos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na Região Sudeste, indexados ao IPCA, com taxa de juros média de 10,5% e LTV médio de 70,3% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 31,1%.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

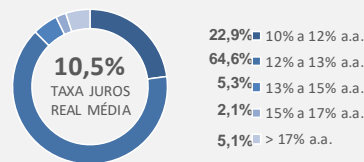


ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

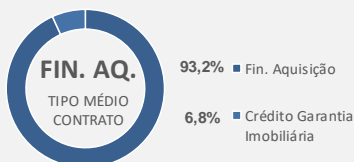


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

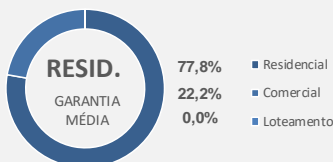
TAXA JUROS REAL



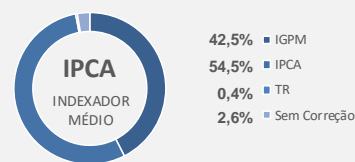
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

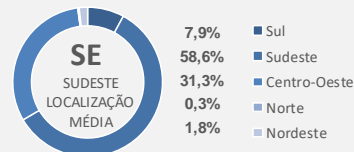


INDEXADOR CONTRATO



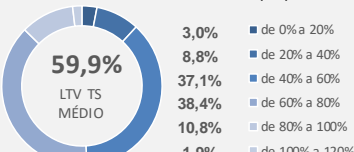
■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

REGIÃO GEOGRÁFICA



■ LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



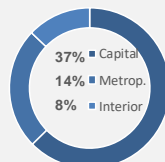
70,3%

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

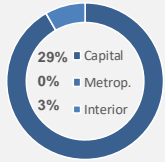
LTV CRÉDITOS TRUE SALE

61,1% FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
49,0% CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

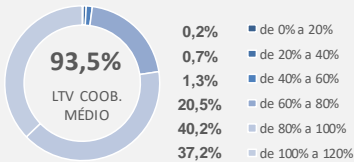
SUDESTE REGIÕES



CENTRO OESTE REGIÕES



LOAN TO VALUE COOBRIGADO



ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO CARTEIRA

31,1% COM COOBRIGAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR DO CRÉDITO, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA
68,9% TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO

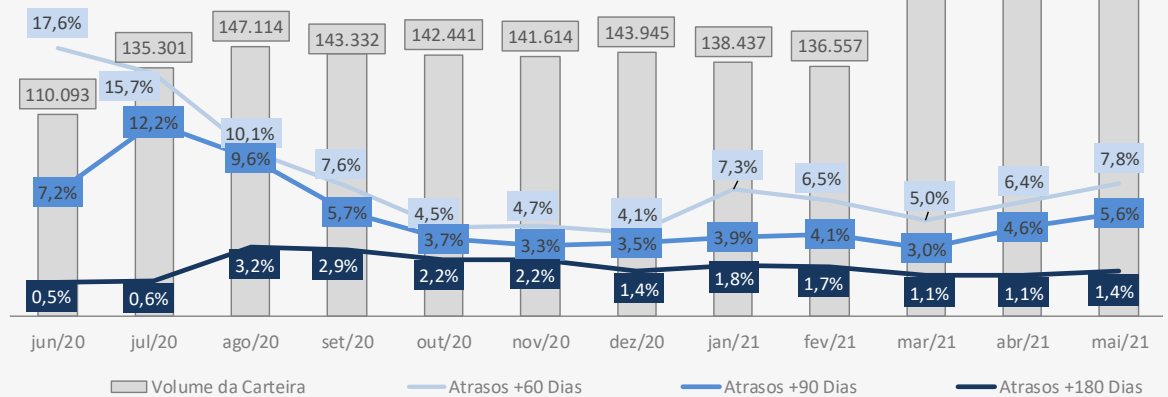
■ ATRASOS DA CARTEIRA DE CRÉDITO PULVERIZADO

Os atrasos nos créditos imobiliários **não representam atraso do pagamento dos 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 que com parte do lastro em atraso.

Os percentuais do gráfico abaixo demonstram a razão entre o saldo devedor dos créditos em atraso e o saldo devedor total da carteira de créditos. Atualmente os CRIs possuem 50 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 7,8 % do total dos créditos da carteira dos CRIs pulverizados. Destes contratos, 19 já foram feitos acordos e deixarão de figurar nesta classificação uma vez quitada a última parcela renegociada.

OS CONTRATOS QUE JÁ FORAM FEITOS ACORDOS DE PARCELAMENTO DO ATRASO SÓ VOLTARÃO A CONSTAR COMO ADIMPLENTES QUANDO A ÚLTIMA PARCELA DO DÉBITO EM ATRASO FOR QUITADA

ATRASOS NÃO REPRESENTAM DEFAULT



■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Em comparação a abril/21, o mês de maio/21 apresentou um acréscimo de cinco casos, totalizando 50 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 10 casos estão em execução de cobrança e tal movimentação deverá refletir nos próximos relatórios do Fundo. Outros 19 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 17 estão em renegociação. Acima de 180 dias em atraso, nove contratos permanecem em atraso, sendo que dois deles tiveram a celebração de acordo, dois estão em renegociação, um deles está em execução de cobrança e outros quatro em execução judicial. Ressalta-se que a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso é muito baixa, equivalendo 1,4% dos créditos do Fundo. Importante lembrar que o atraso dos créditos **não representa problemas** nos pagamentos dos CRIs, por conta de mecanismos de segurança.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA	CLASSIFICAÇÃO	MARÇO		ABRIL		MAIO	
		NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	125	8	1.729	4	1.063
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	-	-	4	876	9	3.831
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	6	4.310	6	1.802	1	269
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	5	1.726	11	3.167	13	3.912
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	9	2.064	3	2.763	6	3.602
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	339	5	2.367	8	2.665
90 - 180	EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	166	2	489	2	491
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	598	2	266	2	274
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	1	460
> 180	EM EXECUÇÃO	3	1.724	4	1.955	4	2.016
			-		-		-
	TOTAL	30	11.052	45	15.414	50	18.583

Fonte: Bari Securitizadora.

PERFIL DOS ATIVOS FORA DA REGRA GERAL

Referente à alocação de CRIs fora da Regra Geral, o mês de maio trouxe duas novidades: **(i)** Aquisição no mercado secundário CRI Helbor pelo valor total de R\$ 20,031 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,5%. O CRI conta com garantias reais, além do aval da Helbor, o que traz uma boa relação de risco vs retorno; e **(ii)** Aquisição no mercado secundário do CRI Evolution pelo valor total de R\$ 10,118 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,80%. O CRI conta com garantias reais, além da garantia de recebíveis de aluguel da Elopap, o que traz uma boa relação de risco vs retorno.

CRI ASSAÍ/CBD



CODIGO	19L0840477	DESCRIÇÃO
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD	A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS PELO ASSAÍ
DEVEDOR	CORPORATIVO	ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS
TAXA	IPCA + 4,80%	CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE
% DOS ATIVOS	3,28%	OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO
VENCIMENTO	jan/30	ESTÃO LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA.
OFERTA	476	OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.
LTV	50%	

MATEUS



CODIGO	20B0980166	DESCRIÇÃO
ATIVO	MATEUS	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO
DEVEDOR	CORPORATIVO	MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A
TAXA	IPCA + 4,95%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS
% DOS ATIVOS	2,47%	COM VOLUME MÍNIMO DE R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURIDICAS
VENCIMENTO	fev/32	BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS FISICAS (SÓCIOS).
OFERTA	476	
LTV	50%	

YOU 1ª SÉRIE



CODIGO	21D0695718	DESCRIÇÃO
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS
DEVEDOR	CORPORATIVO	PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA
TAXA	CDI + 4,00%	COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE
% DOS ATIVOS	1,75%	CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO
VENCIMENTO	abr/25	FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL DA
OFERTA	476	YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.
LTV	70%	

YOU 2ª SÉRIE



CODIGO	21D0696194	DESCRIÇÃO
ATIVO	YOU - 2ª SÉRIE	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS
DEVEDOR	CORPORATIVO	PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA
TAXA	CDI + 4,50%	COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE
% DOS ATIVOS	0,84%	CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO
VENCIMENTO	abr/26	FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL DA
OFERTA	476	YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.
LTV	70%	

HELBOR



CODIGO	20I0777292	DESCRIÇÃO
ATIVO	HELBOR	A EMISSÃO É LASTREADA EM EM CCBs DA HELBOR E 2 SPE'S (HESA 112 E
DEVEDOR	CORPORATIVO	123). A OPERAÇÃO CONTA COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 3 IMÓVEIS,
TAXA	IPCA + 5,50%	NO VALOR DE R\$228 MILHÕES, FUNDO DE RESERVA DE 2 PMT'S, CESSÃO
% DOS ATIVOS	4,18%	FIDUCIÁRIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS E AVAL DA
VENCIMENTO	set/35	HELBOR.
OFERTA	476	
LTV	65%	

EVOLUTION



CODIGO	19L0823309	DESCRIÇÃO
ATIVO	EVOLUTION	A EMISSÃO É LASTREADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO
DEVEDOR	CORPORATIVO	IMÓVEL ENTRE O FUNDO RECT11 E A GIEDI EMPREENHIMENTO
TAXA	IPCA + 5,80%	IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI
% DOS ATIVOS	2,11%	CONTA COM GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, CASH
VENCIMENTO	dez/34	COLLATERAL DE 2 PMT'S E CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DO
OFERTA	476	CONTRATO DE ALUGUEL DO IMÓVEL, QUE HOJE ESTÁ COM A ELOPAR.
LTV	33%	

■ **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 CRI E 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

PERFIL CRÉDITO	LIMITE LTV POR CRÉDITO		LIMITE ALOCAÇÃO % PL	LIMITE PRAZO MESES	REGIÃO	LIMITE % PL GEOCONCENTRAÇÃO		
	TRUE SALE	OPERAÇÕES COBRIGADAS				CAPITAIS	REGIÃO 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

VOL. PL	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 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 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@bariguiasset.com.br