

BARI11

FII BARIGUI 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 baixo *ticket* médio, presentes em vários empreendimentos espalhados pelo país, conforme detalhado na pág. 5.

Em janeiro, o Fundo possuía 20 CRIs, sendo nove de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.080 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 233 mil por contrato e garantias totais de 1,8 vezes o valor dos empréstimos.

■ DESTAQUES DE JANEIRO/2022

Distribuição: O Fundo distribuiu R\$ 1,10/cota de resultado, acumulando a distribuição de R\$ 14,04/cota nos últimos 12 meses. Considerando o valor de fechamento da cota de janeiro, a distribuição representa um retorno de 13,35% em 12 meses, 1,05% no mês de janeiro e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,04% em 12 meses.

Aquisições: O Fundo está analisando CRIs corporativos no mercado primário para novas aquisições, porém não houve nenhuma liquidação durante o mês de janeiro.

Eventos Subsequentes: O Fundo já está com praticamente a totalidade do seu Patrimônio Líquido alocado, mas ainda há a expectativa para o próximo mês de aquisição de CRIs corporativos no mercado primário que detenham boas garantias e com uma boa relação de risco vs retorno.

Cenário: No mês de janeiro, as taxas dos títulos públicos de longo prazo mantiveram sua trajetória de alta, demonstrando preocupação dos investidores em relação à inflação. Tal fato ficou refletido no IFIX, que apresentou queda durante o mês de janeiro, diferentemente do BARI11 que tem uma posição estratégica, concentrando a maioria dos seus ativos atrelados ao IPCA. Tal cenário torna os ativos atrelados à inflação uma salvaguarda para alocação de capital.

Créditos Pulverizados em Atraso: Em comparação a dezembro, o mês de janeiro apresentou um acréscimo de dois casos, totalizando 58 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 13 casos estão em execução de cobrança, seis casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 17 estão em renegociação e 22 casos em processo de execução. Ressalta-se que a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso permanece controlada, equivalendo a apenas 6% do lastro pulverizado. Importante lembrar que o atraso dos créditos **não representa problemas** nos pagamentos dos CRIs, por conta de mecanismos de seguros detalhados na pág. 6.

■ 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\$ 470.505.074,49

R\$ 101,53

Fechamento do dia 31/01/2022

COTAS EMITIDAS

Total 4.634.191

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

2ª Emissão (nov/19) - 1.500.000

3ª Emissão (fev/21) - 2.400.000

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 105,15

Cota de Fechamento do dia 31/01/2022

NUMERO DE COTISTAS

32.881

TRIBUTAÇÃO

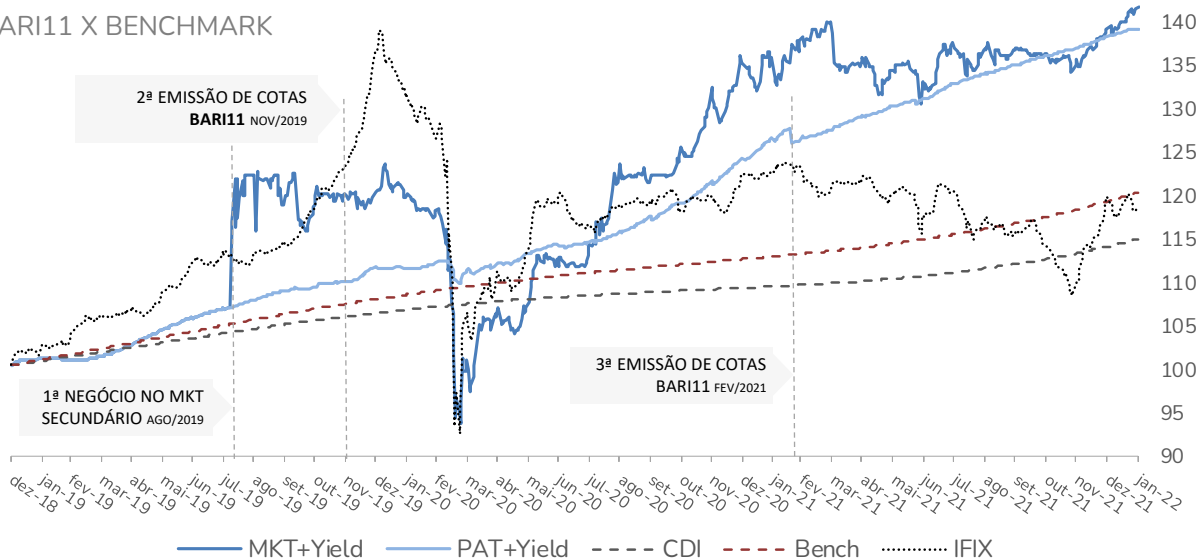
Os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoa física que detenham montante inferior a 10% das cotas. Já sobre ganho de capital na venda das cotas, o cotista pessoa física é tributado em 20% a título de Imposto de Renda

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

RESULTADO

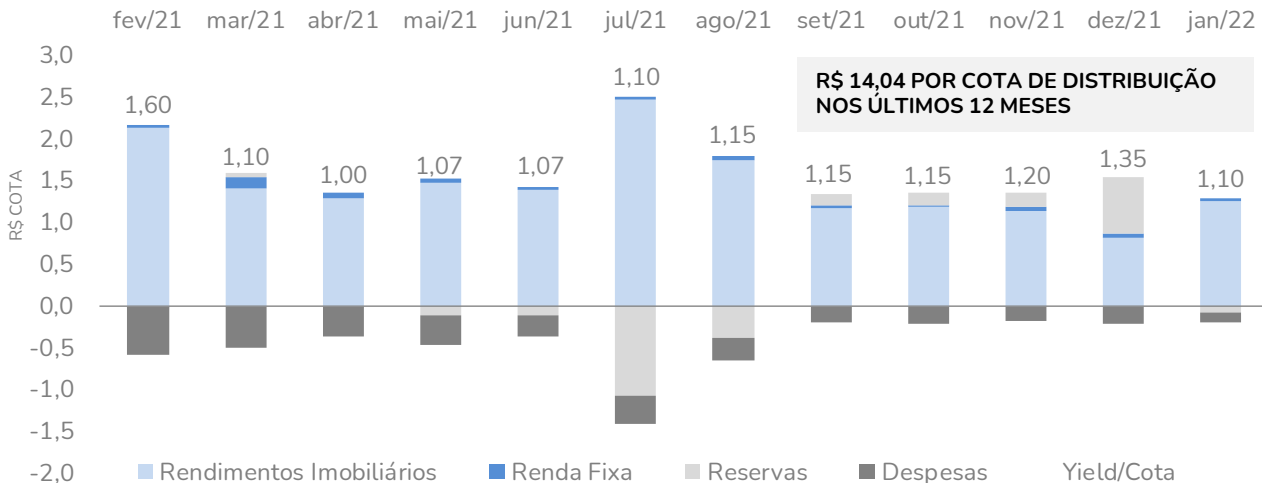
No mês de janeiro, a cota apresentou alta de 1,25% no valor de mercado e alta de 1,90% quando levado em consideração o *yield* distribuído. O IFIX apresentou queda de 0,99% no mesmo período. Desde o início, o Fundo supera o seu *Benchmark* (CDI + 1,5%) e o IFIX, tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.

BARI11 X BENCHMARK



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$ 1,10/cota de resultado, acumulando a distribuição de R\$ 14,04/cota nos últimos 12 meses. Considerando o valor de fechamento da cota de janeiro, a distribuição representa um retorno de 13,35% em 12 meses e 1,05% no mês de janeiro. Em relação ao valor de IPO do Fundo, o retorno foi de 14,04% em 12 meses.



P.2

RESULTADO E DEMONSTRATIVO

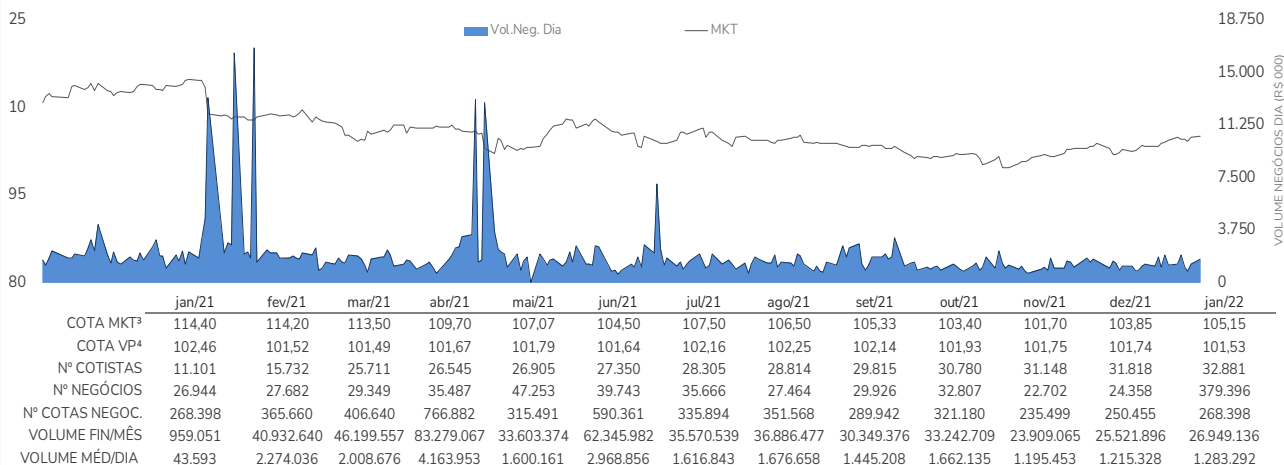
O Demonstrativo abaixo apresenta a ótica do Resultado Caixa do Fundo. Para efeito de resultado líquido, é provisionada a taxa de performance no mês de competência e não no mês do seu efetivo pagamento.

(em milhares)	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	ACUM 2022	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	4.799	3.147	6.026	6.865	6.462	11.502	8.122	5.471	5.513	5.338	3.838	5.842	5.842	72.924
RENDA FIXA	70	328	268	223	193	140	208	158	136	193	186	139	139	2.241
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	4.869	3.474	6.293	7.088	6.654	11.642	8.330	5.629	5.650	5.531	4.024	5.981	5.981	75.165
DESPESAS														
ADMINISTRAÇÃO	(270)	(555)	(488)	(515)	(516)	(541)	(543)	(518)	(493)	(492)	(565)	(515)	(515)	(6.011)
PERFORMANCE	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(705)	(987)	(700)	(388)	(425)	(278)	(357)	(22)	(22)	(7.536)
OUTRAS	(9)	(58)	(13)	(11)	(12)	(11)	(12)	(13)	(36)	(11)	(12)	(6)	(6)	(205)
DESPESA TOTAL	(1.269)	(1.106)	(1.611)	(1.608)	(1.233)	(1.540)	(1.255)	(919)	(954)	(781)	(935)	(543)	(543)	(13.753)
RESULTADO LÍQUIDO	3.600	2.368	4.682	5.480	5.421	10.103	7.075	4.710	4.696	4.750	3.089	5.437	5.437	61.412
RESERVAS	(25)	89	(48)	(521)	(463)	(5.005)	(1.745)	619	633	811	3.167	(340)	(340)	(2.828)
DISTRIBUIDO NO PERÍODO	3.575	2.458	4.634	4.959	4.959	5.098	5.329	5.329	5.329	5.561	6.256	5.098	5.098	58.584
% DISTRIBUIDO	99%	104%	99%	90%	91%	50%	75%	113%	113%	117%	203%	94%	94%	95%
QTD. DE COTAS	2.234	2.234	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634
RENDIMENTO/COTA	1,60	1,10	1,00	1,07	1,07	1,10	1,15	1,15	1,15	1,20	1,35	1,10	1,10	14,04
YIELD @ IPO ¹	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	1,07%	1,10%	1,15%	1,15%	1,15%	1,20%	1,35%	1,10%	1,10%	14,04%
YIELD @ IPO ¹ ANUALIZADO	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	12,84%	13,20%	13,80%	13,80%	13,80%	14,40%	16,20%	13,20%	13,20%	14,04%
YIELD MKT ²	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	1,02%	1,02%	1,08%	1,09%	1,11%	1,18%	1,30%	1,05%	1,05%	13,35%

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de janeiro, o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3, com volume médio de R\$ 1,3 milhão ao dia. O Fundo detém participação de 0,46% na carteira do IFIX de janeiro a abril 2022. Houve aumento de 1.063 cotistas em relação a dezembro, alcançando 32.881 investidores, maior número desde o início do Fundo.

P.3



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

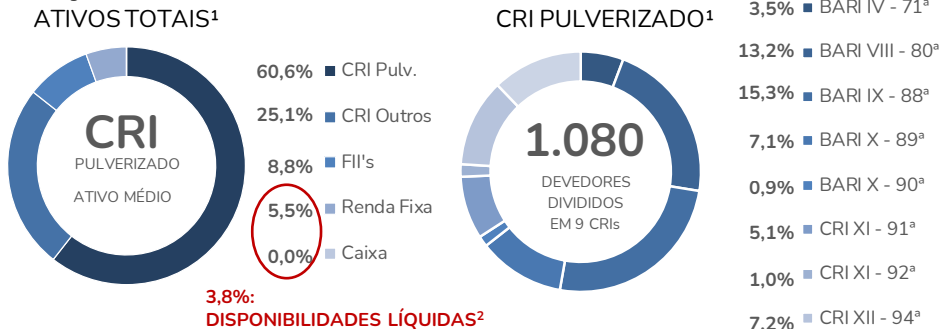
⁴VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Considerando os ativos analisados, não houve qualquer aquisição para o Fundo dentro do mês de janeiro. A gestora permanece estudando o mercado para prosseguir com a aquisição de CRIs corporativos no mercado primário que detenham boas garantias e com uma boa relação de risco vs retorno.

COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS



¹ % DE CRIs PULVERIZADOS EM RELAÇÃO AO ATIVO TOTAL DO BARI11

² % DO CAIXA DISPONÍVEL APÓS DESPESAS PROVISIONADAS E MONTANTE COMPROMETIDO PARA FUTURAS AQUISIÇÕES

ATIVOS POR INDEXADOR

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV Médio	DURATION
IGPM +	142.816.964	30,08%	8,68%	73,60%	3,55
IPCA +	251.301.394	52,93%	6,72%	60,37%	4,22
CDI +	12.488.715	2,63%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	26.237.635	5,53%	98,00%	-	-
FIs	41.912.851	8,83%	10,38%	-	-

P.4

#	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	16.639.593	3,50%	IGPM +	9,86%	abr/38	83%	3,4
2	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	62.876.411	13,24%	IGPM +	8,08%	jan/44	92%	3,6
3	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	72.721.227	15,32%	IPCA +	5,81%	fev/29	54%	2,9
4	CRI	Bari X Sênior - 89ª	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	33.604.440	7,08%	IPCA +	7,00%	fev/41	72%	4,7
5	CRI	Bari X Júnior - 90ª	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.140.283	0,87%	IPCA +	24,95%	fev/41	72%	2,8
6	CRI	Bari XI Sênior - 91ª	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	24.378.708	5,13%	IGPM +	9,00%	mai/38	39%	4,2
7	CRI	Bari XI Júnior - 92ª	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.833.843	1,02%	IGPM +	22,52%	mai/38	39%	3,2
8	CRI	Bari XII (IGPM) - 94ª	Bari Sec	21H0770120	Pulverizado	34.088.408	7,18%	IGPM +	7,02%	fev/35	65%	3,0
9	CRI	Bari XIII (IPCA) - 95ª	Bari Sec	21H0770156	Pulverizado	34.230.489	7,21%	IPCA +	7,49%	jul/40	65%	4,2
10	CRI¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	14.978.968	3,16%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
11	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	12.139.253	2,56%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
12	CRI	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.459.370	1,78%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
13	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.029.345	0,85%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
14	CRI¹	Helbor	Virgo	20I0777292	Corporativo	15.088.120	3,18%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
15	CRI¹	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.511.286	2,21%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
16	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	7.954.558	1,68%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
17	CRI	3Z	True Sec	21I0683349	Corporativo	8.554.217	1,80%	IPCA +	7,50%	set/28	60%	3,0
18	CRI	Minas Brisa	Ourinvest	21I0912120	Corporativo	8.852.269	1,86%	IPCA +	7,50%	set/26	70%	2,7
19	CRI	Braspark	Virgo	21H0926710	Corporativo	12.215.599	2,57%	IPCA +	7,50%	ago/31	75%	4,5
20	CRI¹	Rosewood II	True Sec	21L0866334	Corporativo	16.310.684	3,44%	IPCA +	7,50%	out/33	70%	5,5
21	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	5.040.585	1,06%	-	8,00%	-	-	-
22	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.480.600	0,94%	-	12,00%	-	-	-
23	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.776.490	0,80%	-	10,00%	-	-	-
24	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	11.673.071	2,46%	-	10,00%	-	-	-
25	FII²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.109.675	0,65%	-	12,00%	-	-	-
26	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	6.288.783	1,32%	-	10,00%	-	-	-
27	FII²	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	4.997.500	1,05%	-	12,00%	-	-	-
28	FII²	RBR High Grade	-	RBRR11	FII de CRI	900.917	0,19%	-	11,00%	-	-	-
29	FII²	Guardian Multi Estratégia	-	GAME11	FII de CRI	1.645.230	0,35%	-	10,00%	-	-	-
29	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	NTNB20350515	-	26.237.635	5,53%	CDI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						18.133.725	3,82%					

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 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 sua capacidade de pagamento diminuída 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.

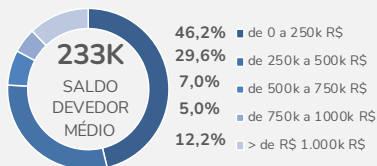
O fôlego para estas concessões é pautado pela capacidade do Fundo de Reserva de cada CRI em absorver esta carência dos pagamentos. Esta é uma das razões para a emissão do CRI 80 (Bari Sec) no meio da pandemia, ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorveu duas outras séries (CRI 74 e 78 da Bari Sec). Os ativos emitidos a partir do início da pandemia também seguem a mesma filosofia de constituição de fundo de reserva. Este mecanismo será detalhado na pág. 6.

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

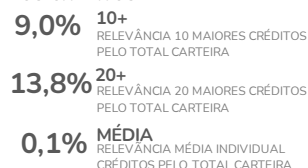
■ PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS

A maioria dos nossos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na Região Sudeste, indexados ao IPCA, com taxa de juros média de 11% e LTV médio de 70% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 27%.

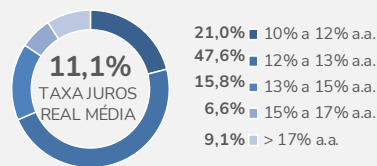
■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS



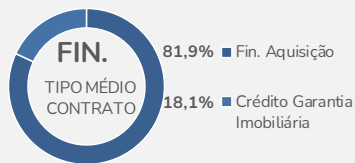
ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS



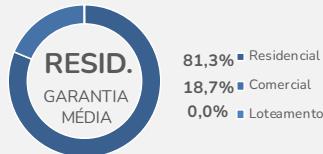
■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL



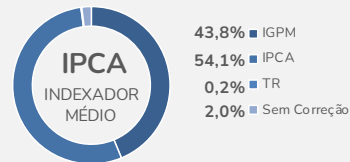
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



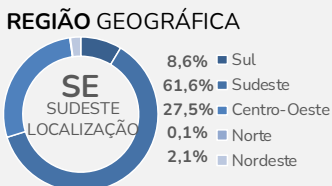
PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA



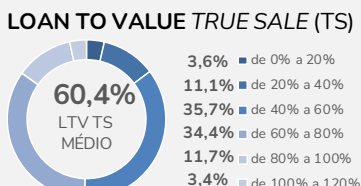
INDEXADOR CONTRATO



■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA REGIÃO GEOGRÁFICA



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



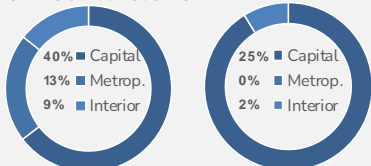
70,1%

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

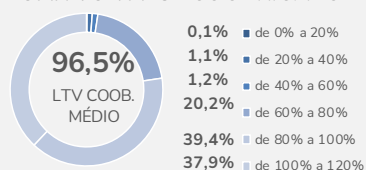
LTV CRÉDITOS TRUE SALE
62,8% FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

52,9% CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

SUDESTE REGIÕES CENTRO OESTE



LOAN TO VALUE COOBRIGADO



ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO CARTEIRA % DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA

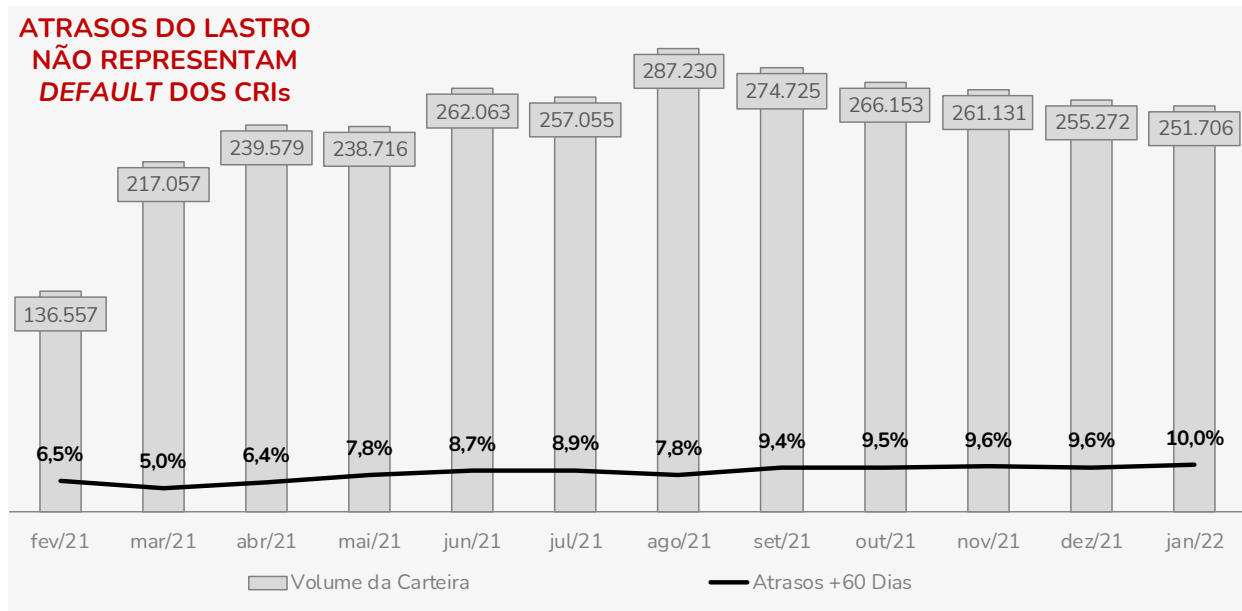
27,0% COM COOBRIGAÇÃO OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

73,0% TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO

■ ATRASOS DA CARTEIRA DE CRÉDITO PULVERIZADO

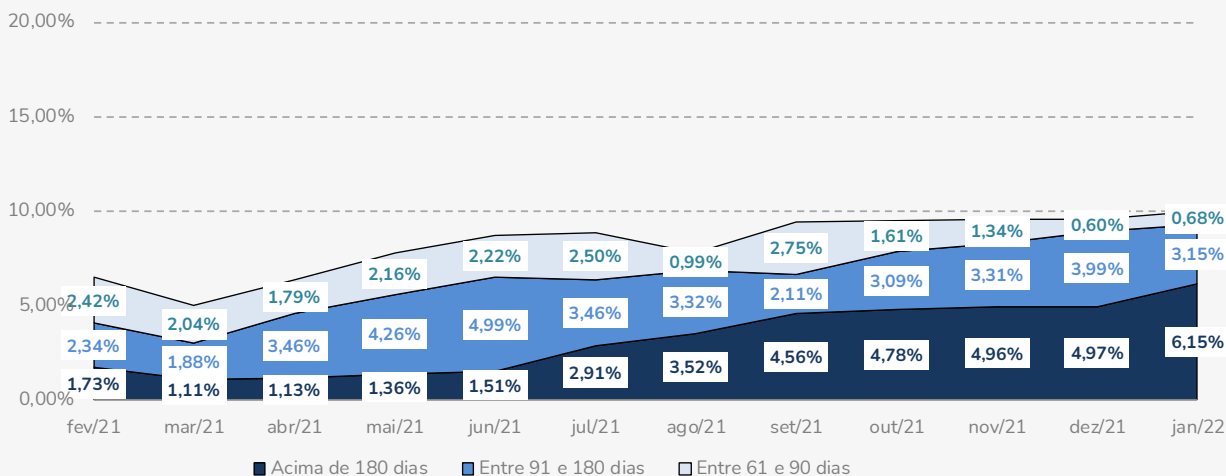
Os atrasos nos créditos imobiliários **não representam problemas de pagamento nos CRIs**. Os CRIs já são estruturados prevendo possíveis atrasos no recebimento dos créditos e por isso contam com garantia adicional de fundo de reserva e simulação de stress test, que permite o pagamento do CRI mesmo com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

Atualmente os CRIs possuem 58 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 10% do total dos créditos pulverizados. Destes contratos, 6 já foram feitos acordos e devem deixar de figurar nesta classificação uma vez quitada a última parcela renegociada.



■ HISTÓRICO POR FAIXA DE ATRASO

O gráfico abaixo apresenta um detalhamento maior sobre o percentual do saldo em atraso acima de 60 dias, considerando a segregação por faixas de dias em atraso.



■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Em comparação a dezembro, o mês de janeiro apresentou um acréscimo de dois casos, totalizando 58 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 13 casos estão em execução de cobrança, seis casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 17 estão em renegociação e 22 casos em processo de execução. Acima de 180 dias de atraso, 34 contratos permanecem em atraso, sendo que um tem um acordo firmado, nove estão em renegociação, cinco estão em execução de cobrança e outros 19 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 6% do lastro pulverizado.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA		OUTUBRO		NOVEMBRO		DEZEMBRO		JANEIRO	
ATRASSO	CLASSIFICAÇÃO	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	14	3.790	5	1.417	2	519	1	200
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	508	7	1.437	3	740	2	323
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	632	1	276	4	1.201
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	628	1	406	4	2.307	4	2.569
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	11	4.478	10	3.728	10	2.770	6	1.403
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	3	2.430	3	2.545	3	2.888	4	3.192
90 - 180	EM EXECUÇÃO	3	683	6	1.974	7	2.223	3	755
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	1	378	1	385	1	677	1	687
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	5	1.215	5	1.412	6	1.317	9	2.186
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	8	3.926	5	2.725	5	3.070	5	3.155
> 180	EM EXECUÇÃO	12	7.215	16	8.427	14	7.625	19	9.453
TOTAL		61	25.252	60	25.088	56	24.412	58	25.124

Fonte: Bari Securitizadora.

P.7

■ 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 seguir com uma renegociação, serão executados e os seus imóveis serão levados à leilão e vendidos. Os valores de venda dos imóveis serão destinados para pagar o saldo devedor destes créditos, saldando o valor da dívida. **Portanto, os atrasos não são medidas que representam perdas passadas, tão pouco perdas futuras.** Atualmente os CRIs pulverizados contam com 1,6x a média das próximas 12 PMTs em Fundo de Reserva. Segue abaixo um breve fluxograma explicando de como funciona o fundo de reserva:



LEGENDA:



Fundo de reserva é um dinheiro reservado na conta do CRI para garantir que os pagamentos ao Fundo serão feitos independentemente da adimplência dos devedores.



Valor em atraso.



Valor utilizado do fundo de reserva para pagamento do CRI.



Cliente em atraso.

■ PERFIL DOS ATIVOS FORA DA REGRA GERAL

Não houve nenhuma aquisição durante o mês de janeiro, porém estamos analisando novos ativos com uma boa relação risco vs retorno. Abaixo um demonstrativo atual de todos os CRIs fora da Regra Geral que o Fundo detém em sua carteira.

CRI ASSAÍ / CBD



CODIGO	19L0840477	<u>DESCRICAÇÃO</u>
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 CONTROLADOS
TAXA	IPCA + 4,80%	PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE OPERAÇÃO DE SALE AND
% DOS ATIVOS	3,16%	LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO LOCALIZADOS NA REGIÃO
VENCIMENTO	jan/30	METROPOLITANA DE FORTALEZA. OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E
OFERTA	476	FIANÇA DO LOCADOR.
LTV	50%	

CRI MATEUS



CODIGO	20B0980166	<u>DESCRICAÇÃO</u>
ATIVO	MATEUS	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS
DEVEDOR	CORPORATIVO	SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
TAXA	IPCA + 4,95%	DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE R\$ 50MM E
% DOS ATIVOS	2,56%	FIANÇA DAS PESSOAS JURIDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS FISICAS
VENCIMENTO	fev/32	(SÓCIOS).
OFERTA	476	
LTV	50%	

CRI YOU 1ª SÉRIE



CODIGO	21D0695718	<u>DESCRICAÇÃO</u>
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI
DEVEDOR	CORPORATIVO	ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE
TAXA	CDI + 4,00%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE
% DOS ATIVOS	1,78%	MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS
VENCIMENTO	abr/25	DO CAPITAL SOCIAL DA YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.
OFERTA	476	
LTV	70%	

CRI YOU 2ª SÉRIE



CODIGO	21D0696194	<u>DESCRICAÇÃO</u>
ATIVO	YOU - 2ª SÉRIE	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI
DEVEDOR	CORPORATIVO	ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE
TAXA	CDI + 4,50%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE
% DOS ATIVOS	0,85%	MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS
VENCIMENTO	abr/26	DO CAPITAL SOCIAL DA YOU INC.E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.
OFERTA	476	
LTV	70%	

CRI HELBOR



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

CRI EVOLUTION



CODIGO	19L0823309	<u>DESCRICAÇÃO</u>
ATIVO	EVOLUTION	A EMISSÃO É LASTREADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ENTRE O
DEVEDOR	CORPORATIVO	FUNDO RECT11 E A GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O
TAXA	IPCA + 5,80%	DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI CONTA COM GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
% DOS ATIVOS	2,21%	DO IMÓVEL, CASH COLLATERAL DE 2 PMT'S E CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS
VENCIMENTO	dez/34	DO CONTRATO DE ALUGUEL DO IMÓVEL, QUE HOJE ESTÁ COM A ELOPAR.
OFERTA	476	
LTV	33%	

■ PERFIL DOS ATIVOS FORA DA REGRA GERAL

CRI COPAGRIL



CODIGO	21F0968888	DESCRICAO
ATIVO	COPAGRIL	A EMISSÃO É LASTREADA EM UMA CCB DA COOPERATIVA COPAGRIL, COM GARANTIA
DEVEDOR	CORPORATIVO	REAL DE 4 IMÓVEIS DA COMPANHIA, PERFAZENDO UM LTV DE 55%, FUNDO DE
TAXA	IPCA + 6,50%	RESERVA DE 3 PMT'S E FUNDO DE RESERVA DE 12 MESES DE DESPESAS DA
% DOS ATIVOS	1,68%	OPERAÇÃO. O CRI TEM COVENANT FINANCEIRO, DEVENDO A EMPRESA MANTER
VENCIMENTO	jun/31	ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE MAIOR OU IGUAL A 1 E DÍVIDA LÍQUIDA IGUAL OU
OFERTA	476	MENOR A 4 X O EBITDA.
LTV	55%	

CRI 3Z REALTY



CODIGO	21I0683349	DESCRICAO
ATIVO	3Z	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DE EMISSÃO DA 3Z REALTY
DEVEDOR	CORPORATIVO	DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., EMPRESA DO GRUPO NC. A OPERAÇÃO CONTA
TAXA	IPCA + 7,50%	COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 22 SPES E A CESSÃO DE SEUS RECEBÍVEIS ,
% DOS ATIVOS	1,80%	TOTALIZANDO GARANTIAS ACIMA DE R\$ 200 MILHÕES, PERFAZENDO UM LTV INICIAL
VENCIMENTO	set/28	DE 50%, O QUAL DEVE SE MANTER ABAIXO DE 60% AO LONGO DE TODA A
OFERTA	476	OPERAÇÃO.
LTV	60%	

CRI MINAS BRISA



CODIGO	21I0912120	DESCRICAO
ATIVO	MINAS BRISA	A EMISSÃO É LASTREADA EM CCB DE EMISSÃO DA MINAS BRISA EMPREENDIMENTOS
DEVEDOR	CORPORATIVO	IMOBILIÁRIOS LTDA. A OPERAÇÃO COM A GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE
TAXA	IPCA + 7,50%	RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SPE E FUNDO DE RESERVA, PERFAZENDO UM
% DOS ATIVOS	1,86%	LTV DE 70%, ALÉM DO MECANISMO DE CASHSWEEP NO CASO DE ANTECIPAÇÃO DOS
VENCIMENTO	set/26	RECEBÍVEIS.
OFERTA	476	
LTV	70%	

CRI BRASPARK



CODIGO	21H0926710	DESCRICAO
ATIVO	BRASPARK	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE, COM AVAL DE OUTRAS 3
DEVEDOR	CORPORATIVO	EMPRESAS DO GRUPO E DO ACIONISTA PRINCIPAL. A OPERAÇÃO CONTA COM
TAXA	IPCA + 7,50%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO TERRENO E DAS SPE'S, E PROMESSA DE CESSÃO
% DOS ATIVOS	2,57%	FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DE ALUGUEL. O GRUPO É ALTAMENTE CAPITALIZADO,
VENCIMENTO	ago/31	COM DÍVIDA LÍQUIDA NEGATIVA, E CONTA COM BOM HISTÓRICO DE EXECUÇÃO DE
OFERTA	476	PROJETOS LOGÍSTICOS, OS QUAIS SÃO O OBJETO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO
LTV	75%	

CRI ROSEWOOD



CODIGO	21L0866334	DESCRICAO
ATIVO	ROSEWOOD II	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE BM EMPREENDIMENTOS E
DEVEDOR	CORPORATIVO	PARTICIPAÇÕES S.A. A OPERAÇÃO CONTA COM CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS,
TAXA	IPCA + 7,50%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS, FUNDO DE RESERVA E DE DESPESAS,
% DOS ATIVOS	3,44%	PERFAZENDO UM LTV DE 70%. OS IMÓVEIS OBJETOS DA GARANTIA FAZEM PARTE DO
VENCIMENTO	out/33	HOTEL 6 ESTRELAS DO COMPLEXO CIDADE MATARAZZO, SITUADO EM SÃO PAULO
OFERTA	476	CAPITAL. A OPERAÇÃO CONTA COM A BANDEIRA ROSEWOOD E PARTICIPAÇÃO DO
LTV	70%	

POLÍTICA DE INVESTIMENTO - PERFIL DE ALOCAÇÃO

CRI	Mínimo de 67% do PL
ATIVOS LIQUIDEZ	100% até 180° 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 APENAS PERFORMADOS	Necessário Laudo de Avaliação da garantia imobiliária do crédito lastro 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