

# 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 agosto/21, o Fundo possuía 16 CRIs, sendo nove de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.196 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 240 mil por contrato e garantias totais de 1,8 vezes o valor dos empréstimos.

### ■ DESTAQUES DE AGOSTO/2021

**Distribuição:** O Fundo distribuiu R\$1,15/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 15,32/cota nos últimos 12 meses e R\$ 10,14/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de agosto/21, a distribuição representa um retorno de 14,38% em 12 meses e 9,52% no ano de 2021, e em relação ao valor de IPO do Fundo, 15.32% em 12 meses e 10,14% no ano.

**Aquisições:** O Fundo adquiriu dois novos CRIs importantes de sua esteira, os **CRI Bari XII** (série 94ª) e **XIII** (Série 95ª) adicionando um valor total de R\$ 31,014 milhões em novos créditos. O CRI Bari XII tem taxa média de IGPM+ 7,024% e o CRI Bari XIII tem taxa média de IPCA+ 7,49%. Ambos os CRIs são composto de lastro pulverizado conforme detalhado na pág. 4.

**Eventos Subsequentes:** Em paralelo à movimentação relatada acima, há a expectativa para o próximo mês de aquisição de alguns CRIs corporativos no mercado primário que detenham boas garantias e com uma boa relação de risco vs retorno. No mês de agosto, o Fundo já detinha 95% dos recursos advindos da última oferta alocados, concretizando assim o cronograma de alocação apresentado no *roadshow*.

**Atrasos Créditos Pulverizados:** Em comparação a julho/21, o mês de agosto/21 apresentou decréscimo dos casos, totalizando 55 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 16 casos estão em execução de coobrigação e tal movimentação deverá se refletir na quitação destes contratos nos próximos meses. Outros 15 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 14 estão em renegociação. Acima de 180 dias, 22 contratos permanecem em atraso, sendo que três já estão em renegociação, seis estão em execução de coobrigação e outros dez em execução da garantia. Ressalta-se que a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso ainda é baixa, equivalendo 3,5% dos créditos pulverizados. Importante lembrar que o atraso dos créditos **não representa problemas** nos pagamentos dos CRIs, por conta de mecanismos de seguros 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 PERFORMANCE<sup>1</sup>

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\$ 473.865.656,55

R\$ 102,25

Fechamento do dia 31/08/2021

#### 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\$ 106,50

Cota de Fechamento do dia 31/08/2021

#### NUMERO DE COTISTAS

28.814

#### TRIBUTAÇÃO

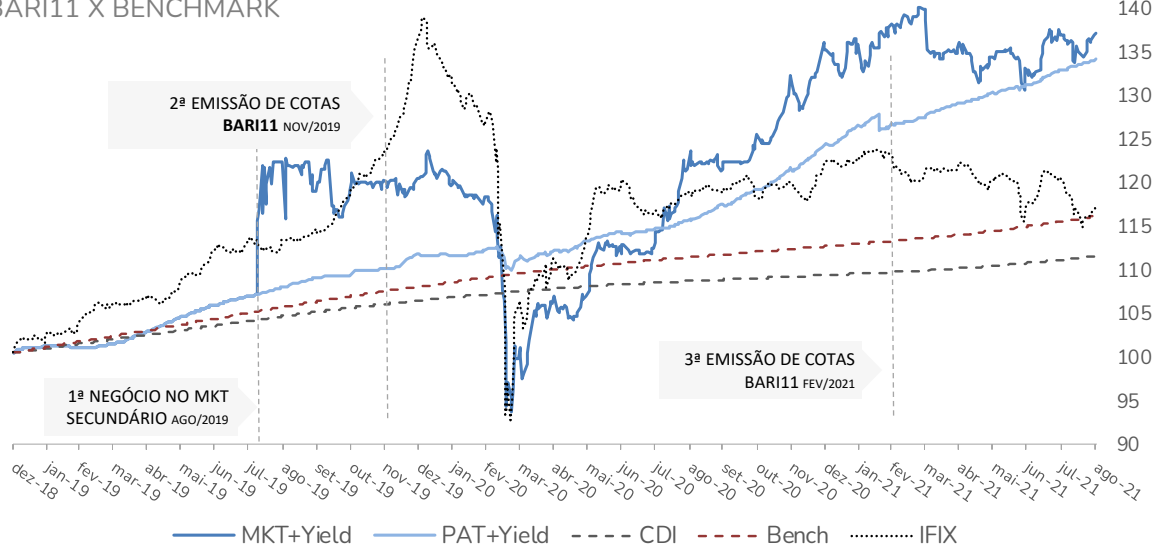
Os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoa física que detenham montante inferior a 10% das cotas. Já sobre ganho de capital na venda das cotas, o cotista pessoa física é tributado em 20% a título de Imposto de Renda

<sup>1</sup>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 agosto, a cota apresentou uma queda de 0,93% no valor de mercado e aumento 0,07% 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.

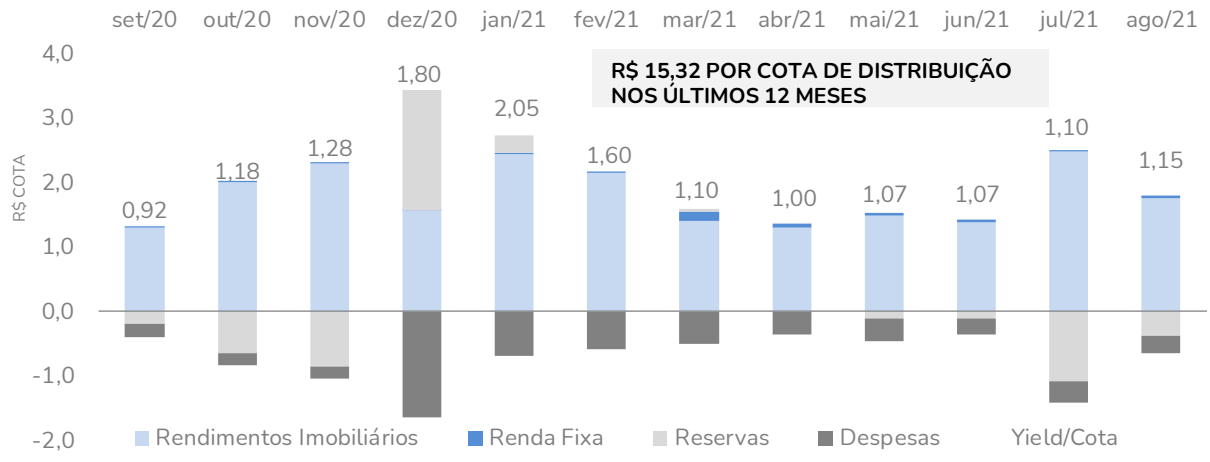
BARI11 X BENCHMARK



## RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$1,15/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$15,32/cota nos últimos 12 meses** e **R\$10,14/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de agosto/21, a distribuição representa um retorno de 14,38% em 12 meses e 9,52% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 15,32% em 12 meses e 10,14% no ano;

P.2



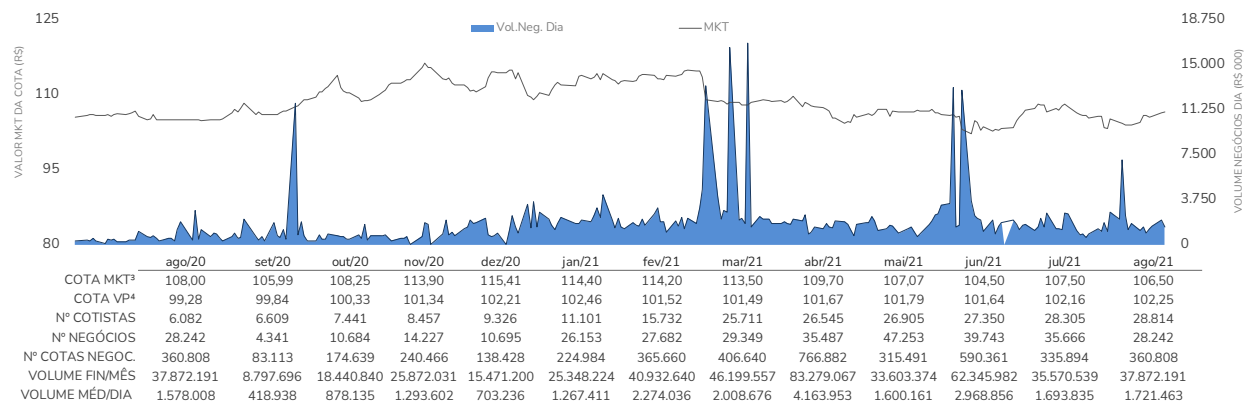
## RESULTADO E DEMONSTRATIVO

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 de performance passou a ser provisionada.

(em milhares)	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	ACUM 2021	ACUM 12M
<b>RECEITAS</b>														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	2.920	4.479	5.154	3.495	5.476	4.799	3.147	6.026	6.865	6.462	11.502	8.122	52.398	68.445
RENTA FIXA	9	12	16	22	16	70	328	268	223	193	140	208	1.445	1.505
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RECEITA TOTAL</b>	<b>2.929</b>	<b>4.491</b>	<b>5.171</b>	<b>3.517</b>	<b>5.492</b>	<b>4.869</b>	<b>3.474</b>	<b>6.293</b>	<b>7.088</b>	<b>6.654</b>	<b>11.642</b>	<b>8.330</b>	<b>53.842</b>	<b>69.950</b>
<b>DESPESAS</b>														
ADMINISTRAÇÃO	(243)	(245)	(235)	(250)	(250)	(270)	(555)	(488)	(515)	(516)	(541)	(543)	(3.678)	(4.651)
PERFORMANCE	(162)	(162)	(162)	(3.402)	(1.276)	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(705)	(987)	(700)	(7.341)	(11.228)
OUTRAS	(25)	(9)	(8)	(9)	(7)	(9)	(58)	(13)	(11)	(12)	(11)	(12)	(134)	(186)
<b>DESPESA TOTAL</b>	<b>(430)</b>	<b>(416)</b>	<b>(405)</b>	<b>(3.660)</b>	<b>(1.533)</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(1.106)</b>	<b>(1.611)</b>	<b>(1.608)</b>	<b>(1.233)</b>	<b>(1.540)</b>	<b>(1.255)</b>	<b>(11.154)</b>	<b>(16.065)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>2.499</b>	<b>4.075</b>	<b>4.766</b>	<b>(144)</b>	<b>3.959</b>	<b>3.600</b>	<b>2.368</b>	<b>4.682</b>	<b>5.480</b>	<b>5.421</b>	<b>10.103</b>	<b>7.075</b>	<b>42.688</b>	<b>53.884</b>
RESERVAS	(443)	(1.439)	(1.906)	4.165	621	(25)	89	(48)	(521)	(463)	(5.005)	(1.745)	(7.098)	(6.721)
<b>DISTRIBUIDO NO PERÍODO</b>	<b>2.055</b>	<b>2.636</b>	<b>2.860</b>	<b>4.022</b>	<b>4.580</b>	<b>3.575</b>	<b>2.458</b>	<b>4.634</b>	<b>4.959</b>	<b>4.959</b>	<b>5.098</b>	<b>5.329</b>	<b>35.591</b>	<b>47.164</b>
% DISTRIBUIDO	82%	65%	60%	-2795%	116%	99%	104%	99%	90%	91%	50%	75%	83%	88%
QTD. DE COTAS	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	2.234	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634	4.634
<b>RENDIMENTO/COTA</b>	<b>0,92</b>	<b>1,18</b>	<b>1,28</b>	<b>1,80</b>	<b>2,05</b>	<b>1,60</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>10,14</b>	<b>15,32</b>
YIELD @ IPO <sup>1</sup>	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	1,07%	1,10%	1,15%	10,14%	15,32%
YIELD @ IPO <sup>1</sup> ANUALIZADO	11,04%	14,16%	15,36%	21,60%	24,60%	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	12,84%	13,20%	13,80%	15,21%	15,32%
YIELD MKT <sup>2</sup>	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	1,02%	1,02%	1,08%	9,52%	14,38%

## MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de agosto/21 o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3. Houve uma média de negociação acima de R\$ 1,7 milhão ao dia. O Fundo detém participação de 0,51% na carteira do IFIX de maio a agosto 2021. Houve um acréscimo de 509 novos investidores, alcançando 28.814 cotistas, maior número desde o início do Fundo.



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

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

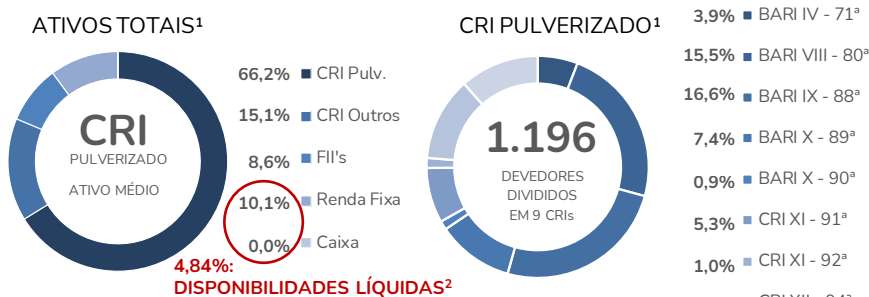
Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

## ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Em agosto/21, o Fundo realizou os seguintes eventos que alteraram a alocação dos ativos: **(i)** a aquisição do **CRI Bari XII**, (série 94<sup>a</sup>) que adicionou um valor de R\$ 11,877 milhões em novos créditos, com taxa média de IGPM+ 7,024%. O lastro deste CRI é pulverizado e em sua maioria é indexado ao IGPM, com LTV médio de 62%. Este CRI tem vencimento final em fevereiro de 2035 e uma *duration* de 2,7 anos; e **(ii)** a aquisição do **CRI Bari XIII** (Série 95<sup>a</sup>) que adicionou um valor de R\$ 19,137 milhões em novos créditos, com taxa média de IPCA+ 7,49%. O lastro deste CRI é pulverizado e em sua grande maioria é indexado ao IPCA, com LTV médio de 51%. Este CRI tem vencimento final em julho de 2040 e uma *duration* de 3,1 anos.

Além destes novos créditos, as referidas operações também incorporaram os CRIs Bari I, II e III (séries 65<sup>a</sup>, 68<sup>a</sup> e 69<sup>a</sup>), permitindo concentrar os créditos de acordo com o seu indexador nas novas séries. Tais medidas propiciam maior aproximação do comportamento entre o lastro e os CRIs.

## COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS



<sup>1</sup> % DE CRIs PULVERIZADOS EM RELAÇÃO AO ATIVO TOTAL DO BARI11

<sup>2</sup> % 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 +	161.780.077	33,71%	8,59%	69,95%	3,42
IPCA +	216.143.828	45,03%	6,54%	56,26%	4,02
CDI +	12.462.846	2,60%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	48.490.099	10,10%	98,00%	-	-
FII's	41.094.629	8,56%	8,48%	-	-

#	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari IV - 71 <sup>a</sup>	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.580.319	3,87%	IGPM +	9,86%	abr/38	83%	3,5
2	CRI	Bari VII - 80 <sup>a</sup>	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	74.348.724	15,49%	IGPM +	8,08%	jan/44	84%	3,5
3	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88 <sup>a</sup>	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	79.861.303	16,64%	IPCA +	5,81%	fev/29	55%	2,9
4	CRI	Bari X Sênior - 89 <sup>a</sup>	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	35.437.029	7,38%	IPCA +	7,00%	fev/41	71%	4,8
5	CRI	Bari X Júnior - 90 <sup>a</sup>	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.109.579	0,86%	IPCA +	24,95%	fev/41	71%	3,0
6	CRI	Bari XI Sênior - 91 <sup>a</sup>	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	25.511.918	5,32%	IGPM +	9,00%	mai/38	37%	4,3
7	CRI	Bari XI Júnior - 92 <sup>a</sup>	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.617.738	0,96%	IGPM +	22,52%	mai/38	37%	3,5
8	CRI	Bari XII (IGPM) - 94 <sup>a</sup>	Bari Sec	21H0770120	Pulverizado	38.721.378	8,07%	IGPM +	7,02%	fev/35	62%	2,7
9	CRI	Bari XIII (IPCA) - 95 <sup>a</sup>	Bari Sec	21H0770156	Pulverizado	36.600.450	7,63%	IPCA +	7,49%	jul/40	51%	3,1
10	CRI <sup>1</sup>	CRI Assaí/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.618.396	3,25%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
11	CRI <sup>1</sup>	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.917.547	2,48%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
12	CRI	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.441.847	1,76%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
13	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.020.999	0,84%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
14	CRI <sup>1</sup>	Helbor	Virgo	20I0777292	Corporativo	14.814.445	3,09%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
15	CRI <sup>1</sup>	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.217.224	2,13%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
16	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	7.567.854	1,58%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
17	FII <sup>2</sup>	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.701.510	0,98%	-	5,50%	-	-	-
18	FII <sup>2</sup>	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.619.920	0,96%	-	7,00%	-	-	-
19	FII <sup>2</sup>	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.832.580	0,80%	-	8,00%	-	-	-
20	FII <sup>2</sup>	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.486.307	2,60%	-	9,00%	-	-	-
21	FII <sup>2</sup>	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.120.996	0,65%	-	8,50%	-	-	-
22	FII <sup>2</sup>	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	6.346.721	1,32%	-	8,96%	-	-	-
23	FII <sup>2</sup>	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	5.000.000	1,04%	-	11,00%	-	-	-
24	FII <sup>2</sup>	RBR High Grade	-	RBRR11	FII de CRI	986.594	0,21%	-	9,00%	-	-	-
25	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	48.490.099	10,10%	CDI%	98,00%	-	-	-
<b>Disponibilidade Líquida<sup>3</sup></b>						<b>23.217.344</b>	<b>4,84%</b>					

<sup>1</sup> Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos;

<sup>2</sup> Taxas apresentadas refletem a expectativa de *yield* anual nominal destes ativos

<sup>3</sup> 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.

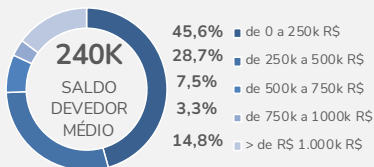
O fôlego para estas concessões é pautado pela capacidade do Fundo de Reserva de cada CRI em absorver esta carência dos pagamentos. Esta é uma das razões para a emissão do CRI 80 (Bari Sec) no meio da pandemia, ativo mais robusto em mecanismos de segurança e que absorveu duas outras séries (CRI 74 e 78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

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

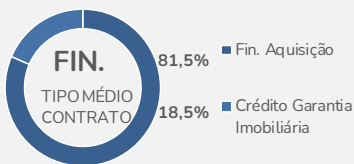
## ■ PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS

**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 69,5% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 26%.**

### ■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

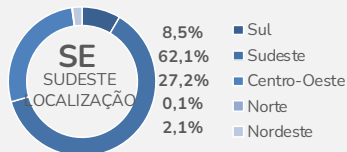


### TIPO CONTRATO CRÉDITOS

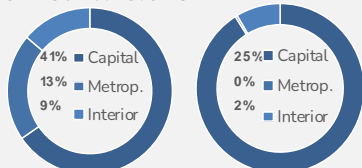


### ■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

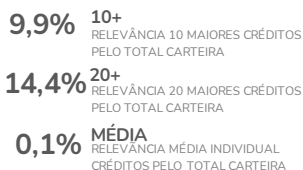
#### REGIÃO GEOGRÁFICA



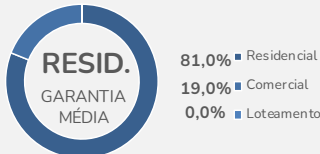
#### SUDESTE REGIÕES CENTRO OESTE



### ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

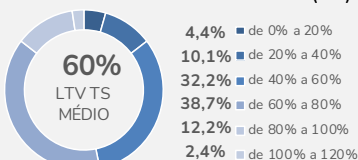


### PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

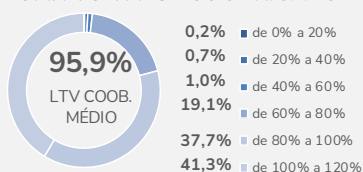


### ■ LOAN TO VALUE (LTV)

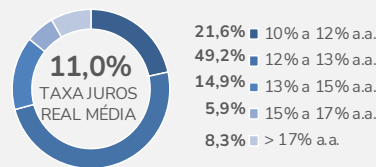
#### LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



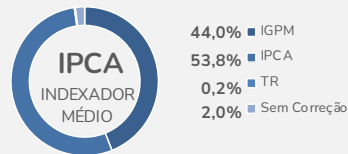
#### LOAN TO VALUE COOBIGADO



### ■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL



### INDEXADOR CONTRATO



## 69,5%

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  
**62,4%** FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

**52,9%** CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

### ÍNDICES DE COOBIGACÃO CARTEIRA

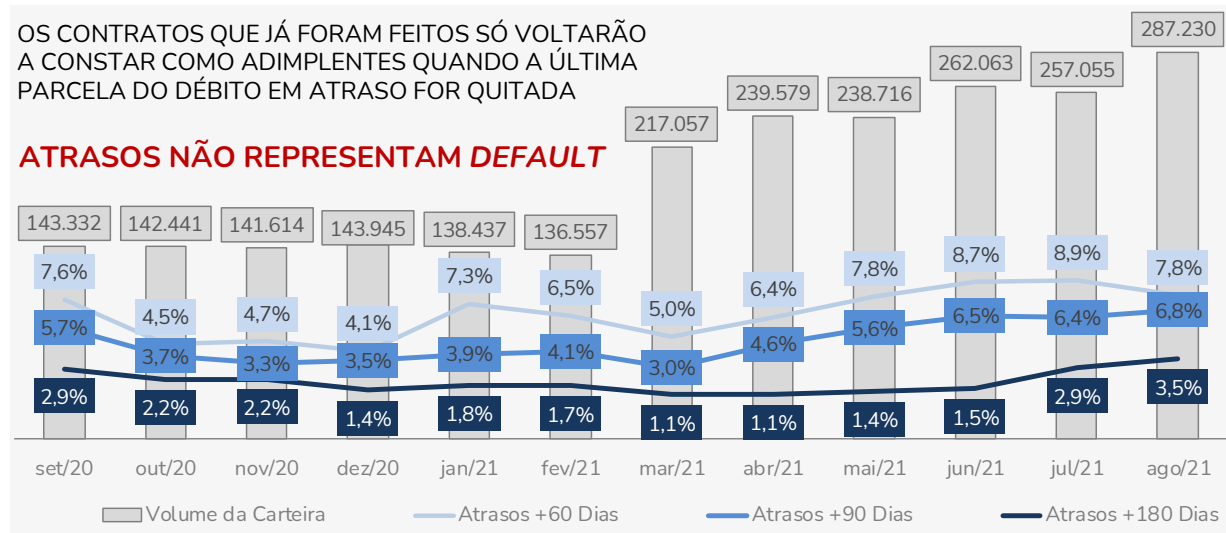
% DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA  
**26,0%** COM COOBIGACÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

**74,0%** TRUE SALE SEM COOBIGACÃO

## ■ 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 55 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 7,8% do total dos créditos pulverizados. Destes contratos, 15 já foram feitos acordos e devem deixar de figurar nesta classificação uma vez quitada a última parcela renegociada.



## ■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Em comparação a julho/21, o mês de agosto/21 apresentou um decréscimo dos casos, totalizando 55 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 16 casos estão em execução de cobrança e tal movimentação deverá refletir na quitação destes contratos nos próximos relatórios do Fundo. Outros 15 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 14 estão em renegociação. Acima de 180 dias, 22 contratos permanecem em atraso, sendo que três estão em renegociação, seis estão em execução de cobrança e outros dez em execução judicial. Houve um aumento de oito casos com atrasos acima de 180 dias para os quais já estão sendo tomadas as providências cabíveis. Para este nível de atraso, estamos enfatizando as medidas de execução para evitar a manutenção dos créditos nestas condições em nossa carteira. Apesar do aumento no mês de agosto, a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso permanece muito baixa, equivalendo a 3,5% dos lastros pulverizados.

### ■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA		MAIO		JUNHO		JULHO		AGOSTO	
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	4	1.063	6	2.205	10	5.441	4	2.570
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	9	3.831	17	3.335	5	979	2	277
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	269	1	281	1	216	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	13	3.912	5	1.939	11	4.382	8	2.352
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	6	3.602	8	1.780	7	1.738	9	2.287
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	8	2.665	16	8.811	7	2.450	10	4.892
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	491	3	757	-	-	3	1.130
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	274	3	648	2	525	3	582
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	460	1	483	5	4.100	6	4.522
> 180	EM EXECUÇÃO	4	2.016	4	2.077	7	2.852	10	3.891
<b>TOTAL</b>		<b>50</b>	<b>18.583</b>	<b>66</b>	<b>22.867</b>	<b>56</b>	<b>23.014</b>	<b>55</b>	<b>22.502</b>

■ **PERFIL DOS ATIVOS FORA DA REGRA GERAL**

No mês de agosto não houve alteração nos CRIs fora da Regra Geral. O último CRI fora da Regra Geral adquirido pelo Fundo foi o CRI Copagrill, com taxa de IPCA +6,5%, no valor de R\$ 7,5 milhões. O CRI consta com garantia real, perfazendo LTV de 55%, fundo de reserva de 3 PMT's e fundo de despesas de 12 meses. Abaixo um demonstrativo atual de todos os CRIs fora da Regra Geral que o Fundo detém em sua carteira.

**CRI ASSAÍ/CBD**



CODIGO	19L0840477	DESCRIÇÃO
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD	A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS
DEVEDOR	CORPORATIVO	PELO ASSAÍ ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE
TAXA	IPCA + 4,80%	DISTRIBUIÇÃO), AMBOS CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE
% DOS ATIVOS	3,25%	AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE OPERAÇÃO DE SALE AND
VENCIMENTO	jan/30	LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO
OFERTA	476	LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA.
LTV	50%	

**MATEUS**



CODIGO	20B0980166	DESCRIÇÃO
ATIVO	MATEUS	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS
DEVEDOR	CORPORATIVO	LOJAS DO MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA
TAXA	IPCA + 4,95%	COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS,
% DOS ATIVOS	2,48%	CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE
VENCIMENTO	fev/32	R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURIDICAS BEM COMO A
OFERTA	476	FIANÇA DAS PESSOAS FISICAS (SÓCIOS).
LTV	50%	

**YOU 1ª SÉRIE**



CODIGO	21D0695718	DESCRIÇÃO
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DEVEDOR	CORPORATIVO	REPRESENTADOS PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO
TAXA	CDI + 4,00%	PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE
% DOS ATIVOS	1,76%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA
VENCIMENTO	abr/25	NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO
OFERTA	476	
LTV	70%	

**YOU 2ª SÉRIE**



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

**HELBOR**



CODIGO	20I0777292	DESCRIÇÃO
ATIVO	HELBOR	A EMISSÃO É LASTREADA EM EM CCBs DA HELBOR E 2 SPE'S
DEVEDOR	CORPORATIVO	(HESA 112 E 123). A OPERAÇÃO CONTA COM A ALIENAÇÃO
TAXA	IPCA + 5,50%	FIDUCIÁRIA DE 3 IMÓVEIS, NO VALOR DE R\$228 MILHÕES,
% DOS ATIVOS	3,09%	FUNDO DE RESERVA DE 2 PMT 'S, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS
VENCIMENTO	set/35	CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS E AVAL DA HELBOR.
OFERTA	476	
LTV	65%	

**EVOLUTION**



CODIGO	19L0823309	DESCRIÇÃO
ATIVO	EVOLUTION	A EMISSÃO É LASTREADA NO CONTRATO DE COMPRA E
DEVEDOR	CORPORATIVO	VENDA DO IMÓVEL ENTRE O FUNDO RECT11 E A GIEDI
TAXA	IPCA + 5,80%	EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O
% DOS ATIVOS	2,13%	DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI CONTA COM GARANTIA DA
VENCIMENTO	dez/34	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, CASH COLLATERAL DE 2
OFERTA	476	
LTV	33%	

**COPAGRIL**



CODIGO	21F0968888	DESCRIÇÃO
ATIVO	COPAGRIL	A EMISSÃO É LASTREADA EM UMA CCB DA COOPERATIVA
DEVEDOR	COPAGRIL	COPAGRIL, COM GARANTIA REAL DE 4 IMÓVEIS DA
TAXA	IPCA + 6,50%	COMPANHIA, PERFAZENDO UM LTV DE 55%. FUNDO DE
% DOS ATIVOS	1,58%	RESERVA DE 3 PMT 'S E FUNDO DE RESERVA DE 12 MESES DE
VENCIMENTO	jun/31	DESPESAS DA OPERAÇÃO. O CRITEN COVENANT
OFERTA	476	FINANCEIRO, DEVENDO A EMPRESA MANTER ÍNDICE DE
LTV	55%	

**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

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

LIMITE SALDO DEVEDOR

VOL. PL	MÁX CRÉDITO
PL ≤ 100MM	02MM
PL > 100MM	03MM

**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 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](mailto:ri@bariguiaasset.com.br)