

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 apresentado na pág. 5.

Em junho/21, o Fundo possuía 16 CRIs, sendo dez de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.146 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 229 mil por contrato e garantia de 1,8 vezes o valor total dos empréstimos.

DESTAQUES DE JUNHO/2021

Distribuição: O Fundo distribuiu R\$1,07/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,63/cota nos últimos 12 meses e R\$ 7,89/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de junho/21, a distribuição representa um retorno de 14,00% em 12 meses e 7,55% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,63% em 12 meses e 7,89% no ano.

Aquisições: O Fundo adquiriu um novo CRI importante de sua esteira, o **CRI Bari XI Séries 91ª e 92ª**, pelo valor total de R\$ 29,094 milhões, com taxa média de IGPM+ 11,03%. O CRI é composto de um lastro pulverizado que em sua maioria é indexado ao IGPM, com LTV médio de 35%.

O Fundo realizou também movimentações em suas alocações táticas de FIIs. As aquisições desta sessão possuem maiores detalhes na pág. 4

Eventos Subsequentes: Em paralelo às movimentações relatadas acima, o Fundo tem a expectativa de adquirir nos próximos meses, novos créditos que já estão em *warehouse* e em ajuste de documentos para securitização. Em complemento, o Gestor continua em análise constante no mercado a procura de algum outro ativo que traga uma boa relação de risco vs retorno.

Atrasos: Em comparação a maio/21, o mês de junho/21 apresentou um acréscimo de 16 casos que serão detalhados na pág. 6. Vale ressaltar que um dos fatores que desencadeou o aumento dos casos em atraso no mês de junho, foi a aquisição do CRI Bari XI, que dos 143 créditos em seu lastro, já possuía 14 casos em atraso.

Reforma Tributária: A Reforma Tributária que foi pauta de discussão em todo o mercado nas últimas semanas, trazia a taxação de 15% nos rendimentos auferidos em FIIs. Tal medida afetaria negativamente o mercado, uma vez que atualmente os rendimentos são isentos.

Nos últimos dias, o próprio ministro Paulo Guedes informou que manterá a referida isenção.

Do ponto de vista da Gestora, não há qualquer simetria na taxação proposta pela Reforma, uma vez que em seu texto original foi mantida a isenção na compra direta de outros ativos ligados ao setor imobiliário, como as LCIs e CRIs. Em razão desta incongruência, a isenção dos FIIs possivelmente permanecerá intacta, mas é preciso aguardar até a sua aprovação final.

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\$ 471.004.814,65

R\$ 101,64

Cota de Fechamento do dia 30/06/2021

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\$ 104,50

Cota de Fechamento do dia 30/06/2021

NUMERO DE COTISTAS

27.350

TRIBUTAÇÃO

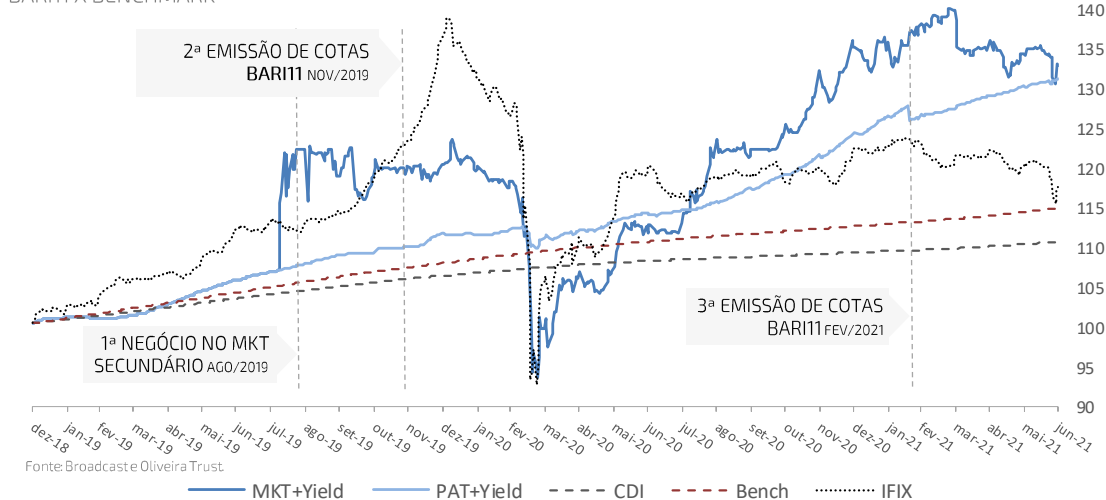
Os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda para investidores pessoa física que detenham montante inferior a 10% das cotas. Já sobre ganho de capital na venda das cotas, o cotista pessoa física é tributado em 20% a título de Imposto de Renda

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

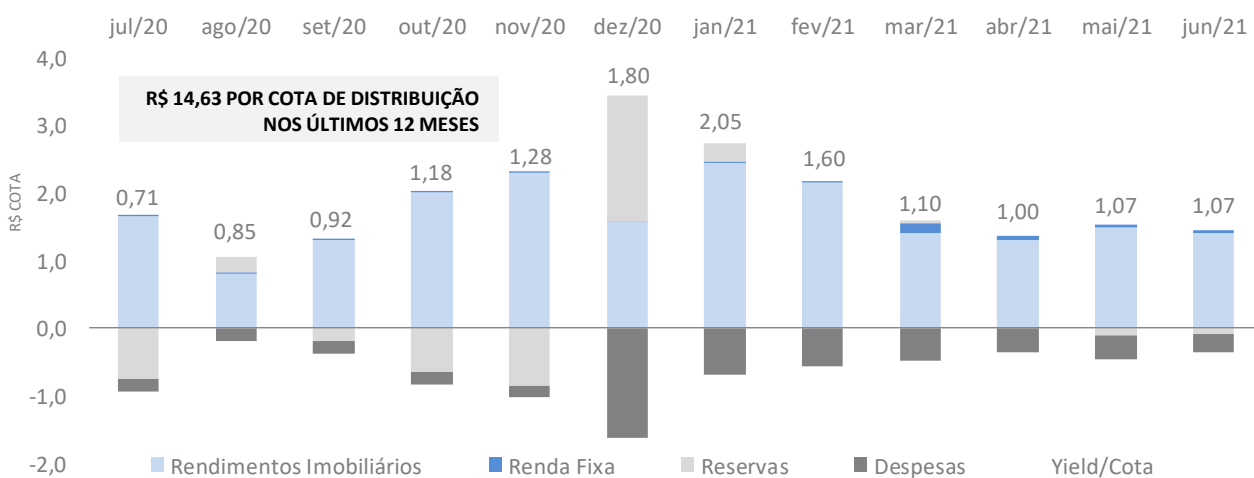
No mês de junho, a cota apresentou uma queda de 2,40% no valor de mercado e 1,11% quando levado em consideração o *yield* distribuído. Desde o início, o Fundo supera o seu *Benchmark* (CDI + 1,5%) e o IFIX, tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.

BARI11 X BENCHMARK



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$1,07/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$14,63/cota nos últimos 12 meses** e **R\$7,89/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de junho/21, a distribuição representa um retorno de 14,00% em 12 meses e 7,55% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,63% em 12 meses e 7,89% no ano;



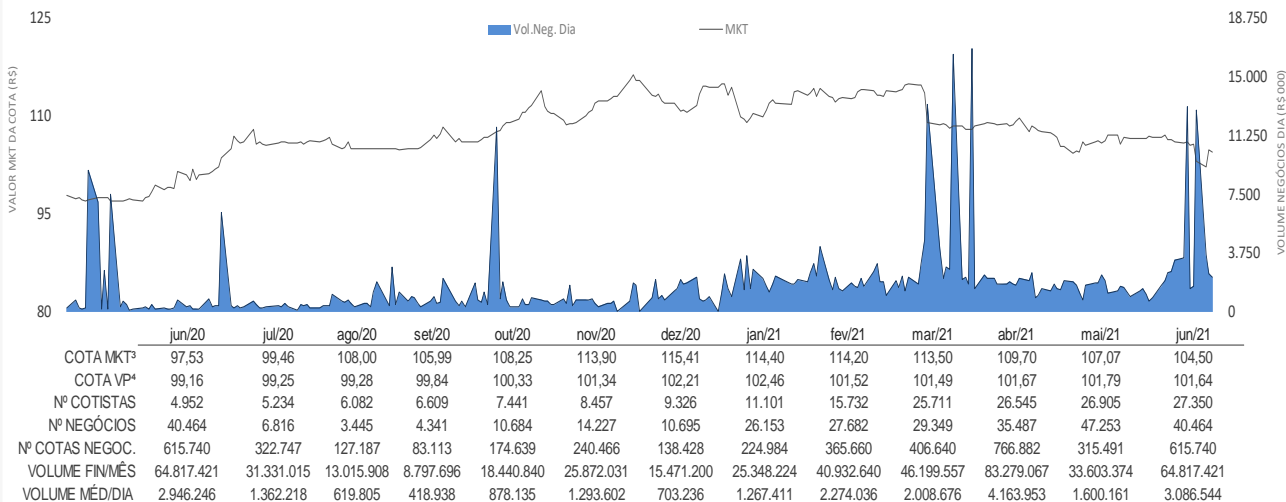
RESULTADO E DEMONSTRATIVO

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)	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	3.677	1.797	2.920	4.479	5.154	3.495	5.476	4.799	3.147	6.026	6.865	6.462	32.774	54.296
RENDA FIXA	32	19	9	12	16	22	16	70	328	268	223	193	1.096	1.206
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	3.709	1.816	2.929	4.491	5.171	3.517	5.492	4.869	3.474	6.293	7.088	6.654	33.870	55.502
DESPESAS														
ADMINISTRAÇÃO	(265)	(242)	(243)	(245)	(235)	(250)	(250)	(270)	(555)	(488)	(515)	(516)	(2.594)	(4.073)
PERFORMANCE	(162)	(162)	(162)	(162)	(162)	(3.402)	(1.276)	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(705)	(5.654)	(9.864)
OUTRAS	(8)	(24)	(25)	(9)	(8)	(9)	(7)	(9)	(58)	(13)	(11)	(12)	(111)	(195)
DESPESA TOTAL	(434)	(428)	(430)	(416)	(405)	(3.660)	(1.533)	(1.269)	(1.106)	(1.611)	(1.608)	(1.233)	(8.359)	(14.133)
RESULTADO LÍQUIDO	3.274	1.388	2.499	4.075	4.766	(144)	3.959	3.600	2.368	4.682	5.480	5.421	25.511	41.370
RESERVAS	(1.688)	511	(443)	(1.439)	(1.906)	4.165	621	(25)	89	(48)	(521)	(463)	(347)	(1.147)
DISTRIBUIDO NO PERÍODO	1.586	1.899	2.055	2.636	2.860	4.022	4.580	3.575	2.458	4.634	4.959	4.959	25.164	40.222
% DISTRIBUIDO	48%	137%	82%	65%	60%	-2795%	116%	99%	104%	99%	90%	91%	99%	97%
QTD. DE COTAS	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	4.634
RENDIMENTO/CO TA	0,71	0,85	0,92	1,18	1,28	1,80	2,05	1,60	1,10	1,00	1,07	1,07	7,89	14,63
YIELD @ IPO ¹	0,71%	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	1,07%	7,89%	14,63%
YIELD @ IPO ¹ ANUALIZADO	8,52%	10,20%	11,04%	14,16%	15,36%	21,60%	24,60%	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	12,84%	15,78%	14,63%
YIELD MKT ²	0,71%	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	1,02%	7,55%	14,00%

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de junho/21 o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3. Houve uma média de negociação acima de R\$ 3,1 milhões ao dia. O Fundo detém participação de 0,51% na carteira do IFIX de maio a agosto 2021. Houve um acréscimo de 445 novos investidores, alcançando 27.350 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

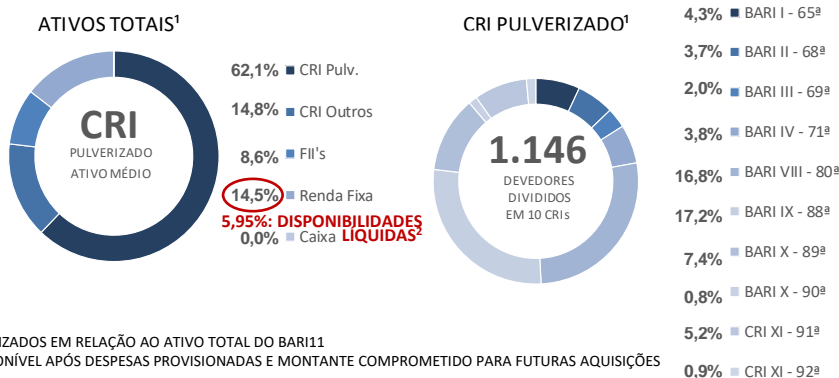
⁴VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Em junho, o Fundo realizou os seguintes eventos que alteraram a alocação dos ativos: **(i)** a aquisição do **CRI Bari XI**, Séries 91ª (Sênior) e 92ª (Júnior) pelo valor total de **R\$ 29,094 milhões**, com taxa média de IGPM+ 11,03%. O lastro deste CRI é pulverizado (143 novos créditos) e em sua maioria é indexado ao IGPM, com LTV médio de 35%. A referida operação tem prazo de até 05/05/2038. A série Sênior detém um volume de 24.730 milhões, com taxa de IGPM+ 9,00% e uma *duration* de 4,4 anos. A série Junior detém um volume de 4.364 milhões, com taxa de IGPM+ 22,52% e uma *duration* de 3,6 anos; **(ii)** a aquisição de 50.000 cotas do Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário pelo valor total de R\$ 5 milhões; **(iii)** a aquisição de 10.092 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade pelo valor total de R\$ 1 milhão; **(iv)** o exercício do direito de preferência na subscrição de 22.179 cotas do VGIP11, pelo valor total de R\$ 2,244 milhões; **(v)** a venda de 6.372 cotas do VGIP11 pelo valor total de R\$ 640,6 mil; e **(iv)** a venda de 6.402 cotas do CVBI11 pelo valor total de R\$ 668,1 mil.

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 +	165.364.740	34,69%	9,45%	70,92%	3,45
IPCA +	188.646.023	39,58%	6,45%	56,70%	4,28
CDI +	12.450.545	2,61%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	69.065.203	14,49%	99,74%	-	-
FII's	41.110.318	8,62%	8,50%	-	-

#	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L111524	Pulverizado	20.590.516	4,32%	IGPM +	10,13%	ago/33	73%	3,1
2	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.464.829	3,66%	IGPM +	11,86%	ago/33	59%	2,2
3	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	9.356.622	1,96%	IPCA +	9,44%	jan/34	56%	3,0
4	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.083.408	3,79%	IGPM +	9,86%	abr/38	81%	3,5
5	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	80.131.031	16,81%	IGPM +	8,08%	jan/44	84%	3,5
6	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	81.912.023	17,19%	IPCA +	5,81%	fev/29	55%	3,1
7	CRI	Bari X Sênior - 89ª	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	35.458.711	7,44%	IPCA +	7,00%	fev/41	68%	4,9
8	CRI	Bari X Júnior - 90ª	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.019.265	0,84%	IPCA +	24,95%	fev/41	68%	3,2
9	CRI	Bari XI Sênior - 91ª	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	24.730.713	5,19%	IGPM +	9,00%	mai/38	35%	4,4
10	CRI	Bari XI Sênior - 92ª	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.364.243	0,92%	IGPM +	22,52%	mai/38	35%	3,6
11	CRI ¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.743.832	3,30%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
12	CRI ¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.887.026	2,49%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
13	CRI ¹	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.433.724	1,77%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
14	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.016.820	0,84%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
15	CRI ¹	Helbor	ISEC	20M777292	Corporativo	20.116.659	4,22%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
16	CRI ¹	Evolution	HABITASEC	19L0823309	Corporativo	10.151.885	2,13%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
17	FII ¹	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.455.000	0,93%	-	5,50%	-	-	-
18	FII ¹	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.594.550	0,96%	-	7,00%	-	-	-
19	FII ¹	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.961.800	0,83%	-	8,00%	-	-	-
20	FII ¹	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.699.000	2,66%	-	9,00%	-	-	-
21	FII ¹	VBI CRI	-	CVBH11	FII de CRI	3.106.921	0,65%	-	8,50%	-	-	-
22	FII ¹	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	6.299.489	1,32%	-	8,96%	-	-	-
23	FII ¹	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	5.000.000	1,05%	-	11,00%	-	-	-
24	FII ¹	RBR High Grade	-	RBRR11	FII de CRI	993.557	0,21%	-	9,00%	-	-	-
23	LCI	LCI3 meses - ABC	ABC	21E00536369	-	20.038.514	4,20%	CDI%	104,00%	ago/21	-	-
24	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	49.026.689	10,29%	CDI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						28.377.222	5,95%					

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.

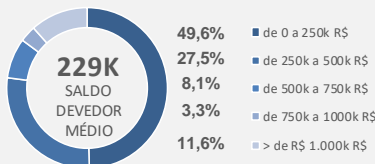
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS

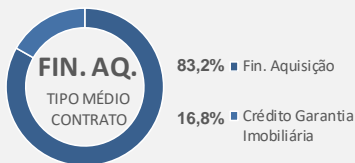
A maioria dos nossos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na Região Sudeste, indexados ao IPCA, com taxa de juros média de 11,1% e LTV médio de 68,4% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 27,2%.

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

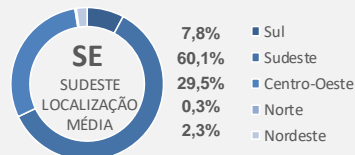


TIPO CONTRATO CRÉDITOS

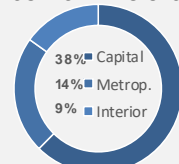


■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

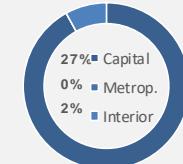
REGIÃO GEOGRÁFICA



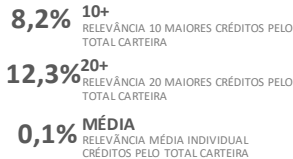
SUDESTE REGIÕES



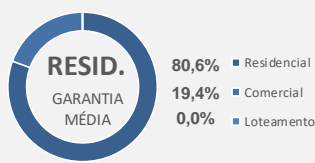
CENTRO OESTE REGIÕES



ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

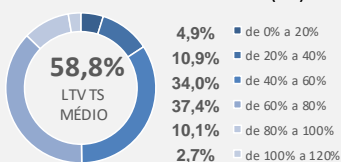


PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

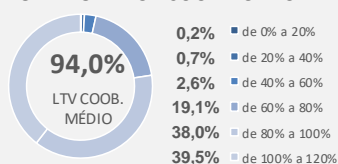


■ LOAN TO VALUE (LTV)

LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)

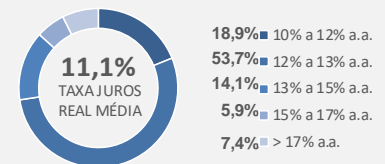


LOAN TO VALUE COOBIGADO

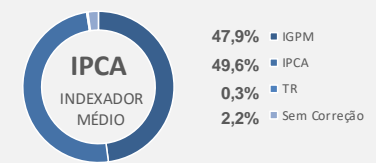


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

TAXA JUROS REAL



INDEXADOR CONTRATO



68,4%

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
 FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

61,6%

CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

49,4%

ÍNDICES DE COOBIGRAÇÃO CARTEIRA

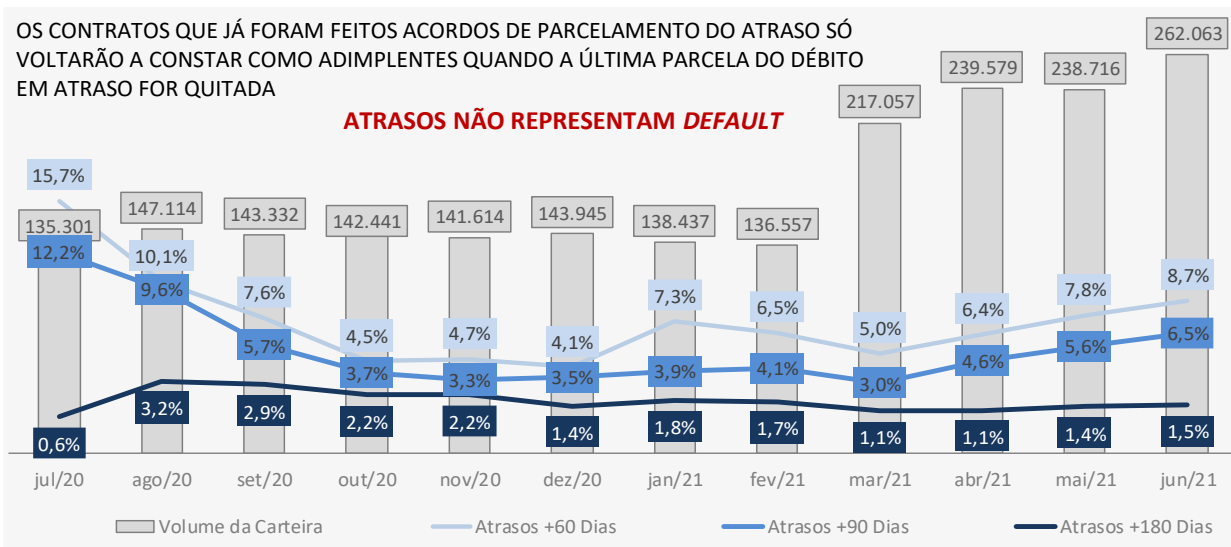
% DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA
 27,2% COM COOBIGRAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR DO CRÉDITO, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

72,8% TRUE SALE SEM COOBIGRAÇÃO

■ 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 66 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 8,7% do total dos créditos da carteira dos CRIs pulverizados. Destes contratos, 14 já foram feitos acordos e deixarão de figurar nesta classificação uma vez quitada a última parcela renegociada.



■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Em comparação a maio/21, o mês de junho/21 apresentou um acréscimo de dezesseis casos, totalizando 66 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 18 casos estão em execução de cobrança e tal movimentação refletirá na quitação destes contratos nos próximos relatórios do Fundo. Outros 14 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 28 estão em renegociação. Acima de 180 dias, onze contratos permanecem em atraso, sendo que três deles tiveram a celebração de acordo, três estão em renegociação, um deles está em execução de cobrança e outros quatro em execução judicial. A representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso é muito baixa, equivalendo a 1,5% dos créditos do Fundo. Vale ressaltar que um dos fatores que desencadeou o aumento dos casos em atraso no mês de junho, foi a aquisição do CRI Bari XI, que dos 143 créditos em seu lastro, já possuía 14 casos em atraso.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA	CLASSIFICAÇÃO	ABRIL		MAIO		JUNHO	
		NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO DE CONTRATOS	SALDO DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	8	1.729	4	1.063	6	2.205
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	4	876	9	3.831	17	3.335
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	6	1.802	1	269	1	281
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	11	3.167	13	3.912	5	1.939
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	3	2.763	6	3.602	8	1.780
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	5	2.367	8	2.665	16	8.811
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	489	2	491	3	757
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	266	2	274	3	648
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	1	460	1	483
> 180	EM EXECUÇÃO	4	1.955	4	2.016	4	2.077
TOTAL		45	15.414	50	18.583	66	22.867

Fonte: Bari Securitizadora.

■ PERFIL DOS ATIVOS FORA DA REGRA GERAL

No mês de junho não houve alteração nos CRIs fora da Regra Geral. O últimos CRIs fora da regra geral adquiridos pelo Fundo foram ainda dentro do mês de maio, onde foram adquiridos o CRI Helbor pelo valor total de R\$ 20,031 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,5% e o CRI Evolution pelo valor total de R\$ 10,118 milhões, com taxa média de IPCA+ 5,80%. Ambos os CRIs contam com garantias reais e trazem uma boa relação de 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	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	3,30%	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	2,49%	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	1,77%	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	4,22%	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 EMPREENDIMENTO
TAXA	IPCA + 5,80%	IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI
% DOS ATIVOS	2,13%	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		
	OPERACIONES TRUE SALE	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	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 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