

# 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 dezembro, o Fundo possuía 18 CRIs, sendo nove de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.090 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 234 mil por contrato e garantias totais de 1,8 vezes o valor dos empréstimos.

### ■ DESTAQUES DE DEZEMBRO/2021

**Distribuição:** O Fundo distribuiu R\$ 1,35/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,99/cota no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de dezembro, a distribuição representa um retorno de 14,33% no ano de 2021, e em relação ao valor de IPO do Fundo, 14,99%.

**Aquisições:** O Fundo realizou a aquisição do **CRI Rosewood II** pelo valor total de R\$ 16 milhões. O CRI foi adquirido com as seguintes características: taxa de IPCA+ 7,5%; prazo de 12 anos e LTV de 70%. O lastro é de debêntures emitidas pela BM Empreendimentos e Participações SPE S.A, e conta com uma série de garantias que serão detalhadas na **página 4**.

**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:** O mês de dezembro apresentou melhora nas condições da taxa de juros e na inflação implícita nos títulos públicos. Esta melhora se refletiu na recuperação dos fundos imobiliários, levando o Ifix a apresentar uma alta de 8,78% no mês. O ano termina, no entanto, com algumas incertezas para o cenário de 2022, como a disseminação da Omicron no mundo, as dificuldades fiscais, o ano eleitoral do Brasil e a resiliência inflacionária no cenário internacional. Estamos constantemente monitorando a evolução deste quadro para otimizar a alocação dos ativos.

**Créditos Pulverizados em Atraso:** Em comparação a novembro, o mês de dezembro apresentou a redução de quatro casos, totalizando 56 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, nove casos estão em execução de cobrança, sete casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 19 estão em renegociação e 21 casos em processo de execução. Ressalta-se que a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso permanece controlada, equivalendo a apenas 5% 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.

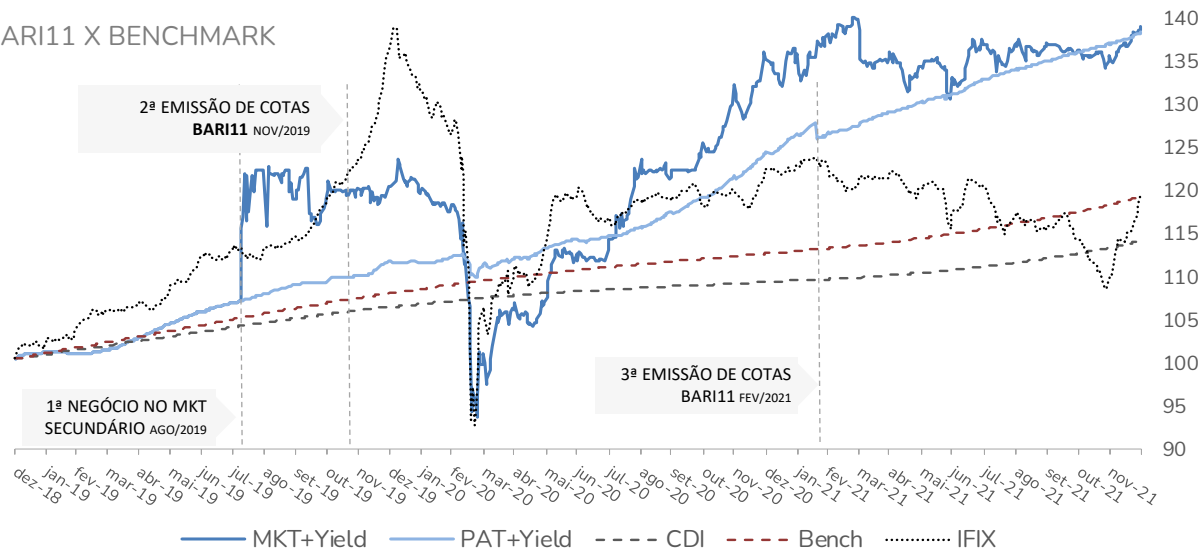
<b>■ INFORMAÇÕES</b>
<b>NOME</b> Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII
<b>CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3</b> BARI11
<b>CÓDIGO ISIN</b> BRBARICTF003
<b>GESTOR</b> Barigui Gestão de Recursos LTDA
<b>ADMINISTRADOR / ESCRITURADOR</b> Oliveira Trust DTVM SA
<b>OBJETIVO</b> Proporcionar 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.
<b>PÚBLICO ALVO</b> Investidores em Geral
<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> 12 de Dezembro de 2018
<b>PRAZO DE DURAÇÃO</b> Indeterminado
<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> 1,305% a.a. sobre o PL do fundo (administração, gestão e escrituração)
<b>TAXA DE PERFORMANCE<sup>1</sup></b> 20% sobre o que exceder o Benchmark, apurada mensalmente, paga semestralmente (com aplicação de linha d’água na fórmula)
<b>BENCHMARK</b> CDI + 1,5% a.a.
<b>PERIODICIDADE DOS RENDIMENTOS</b> 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
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> R\$ 471.474.468,53 R\$ 101,74 Fechamento do dia 30/12/2021
<b>COTAS EMITIDAS</b> 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
<b>VALOR DE MERCADO DA COTA</b> R\$ 103,85 Cota de Fechamento do dia 30/12/2021
<b>NUMERO DE COTISTAS</b> 31.818
<b>TRIBUTAÇÃO</b> 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 dezembro, a cota apresentou alta de 2,11% no valor de mercado e alta de 2,47% quando levado em consideração o *yield* distribuído. O IFIX apresentou alta de 8,78% 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.

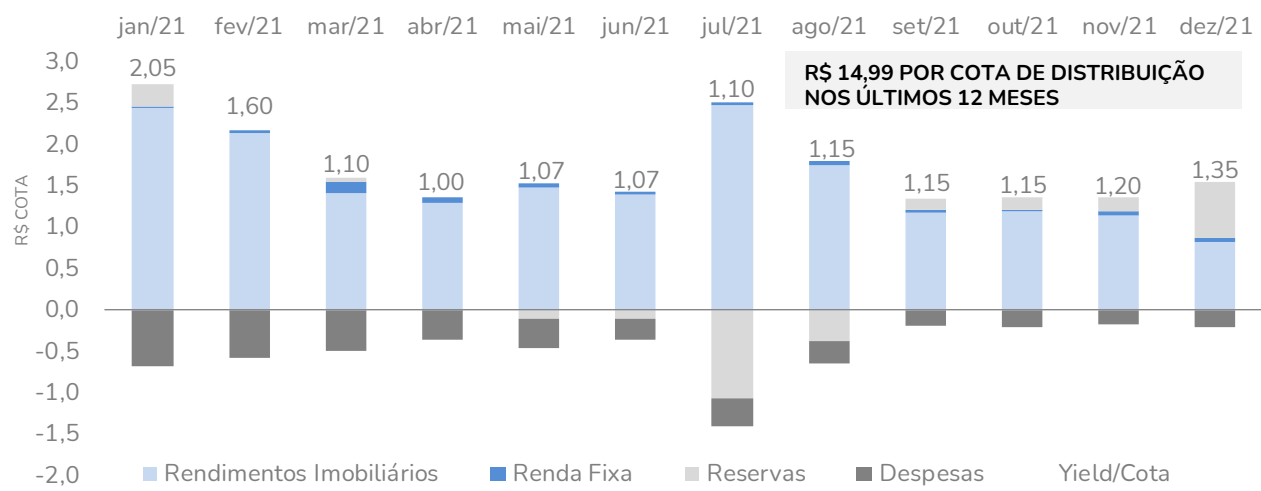
BARI11 X BENCHMARK



## RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$ 1,35/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,99/cota no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de dezembro, a distribuição representa um retorno de 14,33%, e em relação ao valor de IPO do Fundo, o retorno foi de 14,99% no ano;

P.2



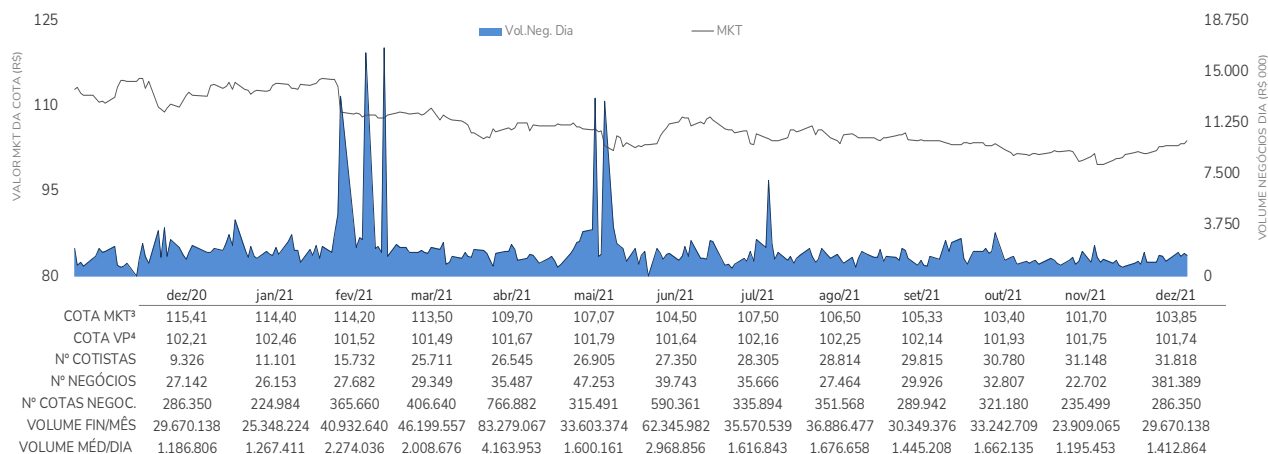
## RESULTADO E DEMONSTRATIVO

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

(em milhares)	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	ACUM 2021	ACUM 12M
<b>RECEITAS</b>														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	5.476	4.799	3.147	6.026	6.865	6.462	11.502	8.122	5.471	5.513	5.338	3.838	72.558	72.558
RENDA FIXA	16	70	328	268	223	193	140	208	158	136	193	186	2.118	2.118
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RECEITA TOTAL</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>5.629</b>	<b>5.650</b>	<b>5.531</b>	<b>4.024</b>	<b>74.676</b>	<b>74.676</b>
<b>DESPESAS</b>														
ADMINISTRAÇÃO	(250)	(270)	(555)	(488)	(515)	(516)	(541)	(543)	(518)	(493)	(492)	(565)	(5.746)	(5.746)
PERFORMANCE	(1.276)	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(705)	(987)	(700)	(388)	(425)	(278)	(357)	(8.790)	(8.790)
OUTRAS	(7)	(9)	(58)	(13)	(11)	(12)	(11)	(12)	(13)	(36)	(11)	(12)	(206)	(206)
<b>DESPESA TOTAL</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>(919)</b>	<b>(954)</b>	<b>(781)</b>	<b>(935)</b>	<b>(14.742)</b>	<b>(14.742)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>														
RESULTADO LÍQUIDO	3.959	3.600	2.368	4.682	5.480	5.421	10.103	7.075	4.710	4.696	4.750	3.089	59.934	59.934
RESERVAS	621	(25)	89	(48)	(521)	(463)	(5.005)	(1.745)	619	633	811	3.167	(1.867)	(1.867)
<b>DISTRIBUÍDO NO PERÍODO</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>5.329</b>	<b>5.329</b>	<b>5.561</b>	<b>6.256</b>	<b>58.067</b>	<b>58.067</b>
% DISTRIBUÍDO	116%	99%	104%	99%	90%	91%	50%	75%	113%	113%	117%	203%	97%	97%
QTD. DE COTAS	2.234	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
<b>RENDIMENTO/COTA</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>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>	<b>1,35</b>	<b>14,99</b>	<b>14,99</b>
YIELD @ IPO <sup>1</sup>	2,05%	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	1,07%	1,10%	1,15%	1,15%	1,15%	1,20%	1,35%	14,99%	14,99%
YIELD @ IPO <sup>1</sup> ANUALIZADO	24,60%	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	12,84%	13,20%	13,80%	13,80%	13,80%	14,40%	16,20%	14,99%	14,99%
YIELD MKT <sup>2</sup>	1,79%	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	1,02%	1,02%	1,08%	1,09%	1,11%	1,18%	1,30%	14,43%	14,43%

## MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de dezembro, o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3. O volume médio negociado de cotas foi de R\$ 1,4 milhão ao dia. O Fundo detém participação de 0,47% na carteira do IFIX de setembro a dezembro 2021. Houve aumento de 670 cotistas em relação a novembro, alcançando 31.818 investidores, maior número desde o início do Fundo.



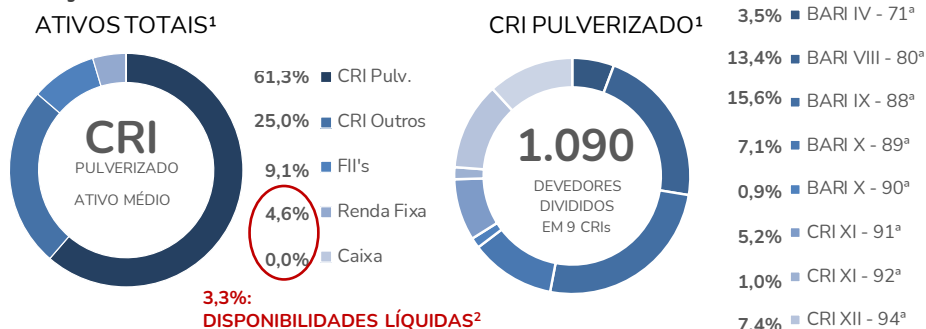
<sup>3</sup>VALOR DE FECHAMENTO DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. VALOR PATRIMONIAL CONSIDERADO PARA OS MESES ANTERIORES À LISTAGEM DO FUNDO  
<sup>4</sup>VALOR PATRIMONIAL DA COTA NO ÚLTIMO DIA DO MÊS DE APURAÇÃO. RAZÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PELO NÚMERO DE COTAS EMITIDAS.

Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

## ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Em dezembro o Fundo realizou a aquisição do **CRI Rosewood II** pelo valor total de R\$ 16 milhões. O referido CRI tem taxa de IPCA+ 7,5%, prazo de 12 anos e um LTV de 70%. O CRI é lastreado em debêntures emitidas pela BM Empreendimentos e Participações SPE S.A., e conta com as seguintes garantias: **(i)** alienação fiduciária do imóvel, incluindo: Totalidade do Hotel Rosewood (áreas comuns, restaurantes, spa e estacionamento) e 11 suítes da Torre Mata Atlântica; **(ii)** cessão fiduciária das receitas líquidas do Hotel Rosewood (diárias de unidades, receitas de *food and beverages*, aluguel de salas corporativas, lazer, serviços e eventos, excluídas as taxas de administração e gestão da operadora Rosewood), com índice mínimo de cobertura de 120% da PMT (caso fique abaixo de 120% por 3 meses, haverá retenção no mês subsequente e caso não haja arrecadação suficiente, a PMT será paga com recursos da própria BM Empreendimentos e Participações SPE S.A.); **(iii)** Fundo de Reservas (2 PMTs); e **(iv)** Fundo de Despesas.

## 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 +	145.347.483	30,48%	8,66%	73,94%	3,56
IPCA +	253.710.827	53,20%	6,72%	60,27%	4,22
CDI +	12.488.706	2,62%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	22.075.666	4,63%	98,00%	-	-
FII's	43.235.720	9,07%	10,38%	-	-

#	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	16.792.898	3,52%	IGPM +	9,86%	abr/38	82%	3,5
2	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	63.915.772	13,40%	IGPM +	8,08%	jan/44	92%	3,6
3	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	74.355.504	15,59%	IPCA +	5,81%	fev/29	55%	2,9
4	CRI	Bari X Sênior - 89ª	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	34.089.974	7,15%	IPCA +	7,00%	fev/41	73%	4,6
5	CRI	Bari X Júnior - 90ª	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.202.383	0,88%	IPCA +	24,95%	fev/41	73%	2,8
6	CRI	Bari XI Sênior - 91ª	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	24.716.548	5,18%	IGPM +	9,00%	mai/38	38%	4,2
7	CRI	Bari XI Júnior - 92ª	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.800.603	1,01%	IGPM +	22,52%	mai/38	38%	3,3
8	CRI	Bari XII (IGPM) - 94ª	Bari Sec	21H0770120	Pulverizado	35.121.662	7,37%	IGPM +	7,02%	fev/35	66%	3,0
9	CRI	Bari XIII (IPCA) - 95ª	Bari Sec	21H0770156	Pulverizado	34.507.260	7,24%	IPCA +	7,49%	jun/40	61%	4,3
10	CRI¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.107.848	3,17%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
11	CRI¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	12.120.730	2,54%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
12	CRI	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.459.365	1,77%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
13	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.029.341	0,84%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
14	CRI¹	Helbor	Virgo	20I0777292	Corporativo	15.043.181	3,15%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
15	CRI¹	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.480.259	2,20%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
16	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	7.895.229	1,66%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
17	CRI	3Z	True Sec	21I0683349	Corporativo	8.865.890	1,86%	IPCA +	7,50%	set/28	60%	3,0
18	CRI	Minas Brisa	Ourinvest	21I0912120	Corporativo	8.790.951	1,84%	IPCA +	7,50%	set/26	70%	2,7
19	CRI	Braspark	Virgo	21H0926710	Corporativo	12.173.079	2,55%	IPCA +	7,50%	ago/31	75%	4,5
20	CRI¹	Rosewood II	True Sec	21L0866334	Corporativo	16.078.540	3,37%	IPCA +	7,50%	out/33	70%	5,5
21	FII²	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	5.046.525	1,06%	-	8,00%	-	-	-
22	FII²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.523.600	0,95%	-	12,00%	-	-	-
23	FII²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.887.250	0,82%	-	10,00%	-	-	-
24	FII²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.523.841	2,63%	-	10,00%	-	-	-
25	FII²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.128.646	0,66%	-	12,00%	-	-	-
26	FII²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	6.417.254	1,35%	-	10,00%	-	-	-
27	FII²	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	5.150.000	1,08%	-	12,00%	-	-	-
28	FII²	RBR High Grade	-	RBRR11	FII de CRI	998.603	0,21%	-	11,00%	-	-	-
29	FII²	Guardian Multi Estratégia	-	GAME11	FII de CRI	1.560.000	0,33%	-	10,00%	-	-	-
29	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	NTNB20350515	-	22.075.666	4,63%	CDI%	98,00%	-	-	-
<b>Disponibilidade Líquida³</b>						<b>15.815.464</b>	<b>3,32%</b>					

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 comprometidas 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.

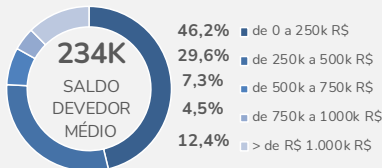
Estamos ativamente atuando na análise e monitoramento de cada uma das situações relativas aos esforços de cobrança e de renegociação.

■ **PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS**

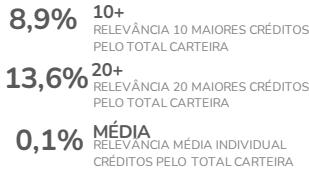
A maioria dos nossos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na Região Sudeste, indexados ao IPCA, com taxa de juros média de 11% e LTV médio de 70% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 27%.

P.5

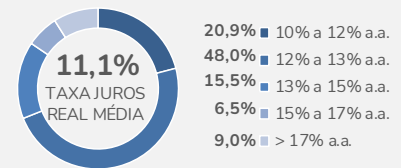
■ **PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS**



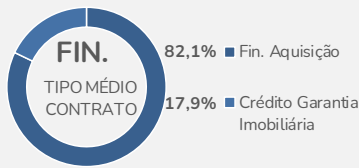
■ **ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS**



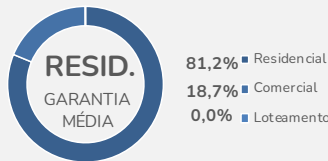
■ **TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL**



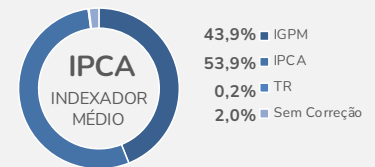
■ **TIPO CONTRATO CRÉDITOS**



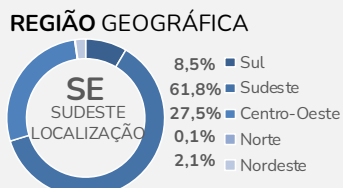
■ **PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA**



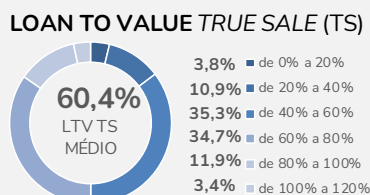
■ **INDEXADOR CONTRATO**



■ **DISPERSÃO GEOGRÁFICA**



■ **LOAN TO VALUE (LTV)**



**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**  
 FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

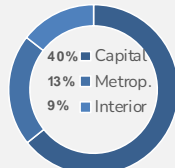
**62,9%** CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

■ **ÍNDICES DE COOBIGRAÇÃO CARTEIRA**

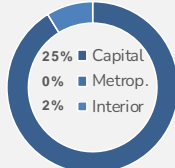
**27,2%** COM COOBIGRAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

**72,8%** TRUE SALE SEM COOBIGRAÇÃO

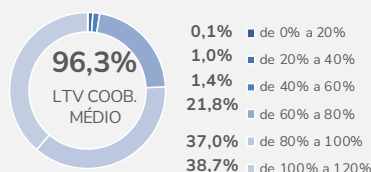
■ **SUDESTE REGIÕES**



■ **CENTRO OESTE**



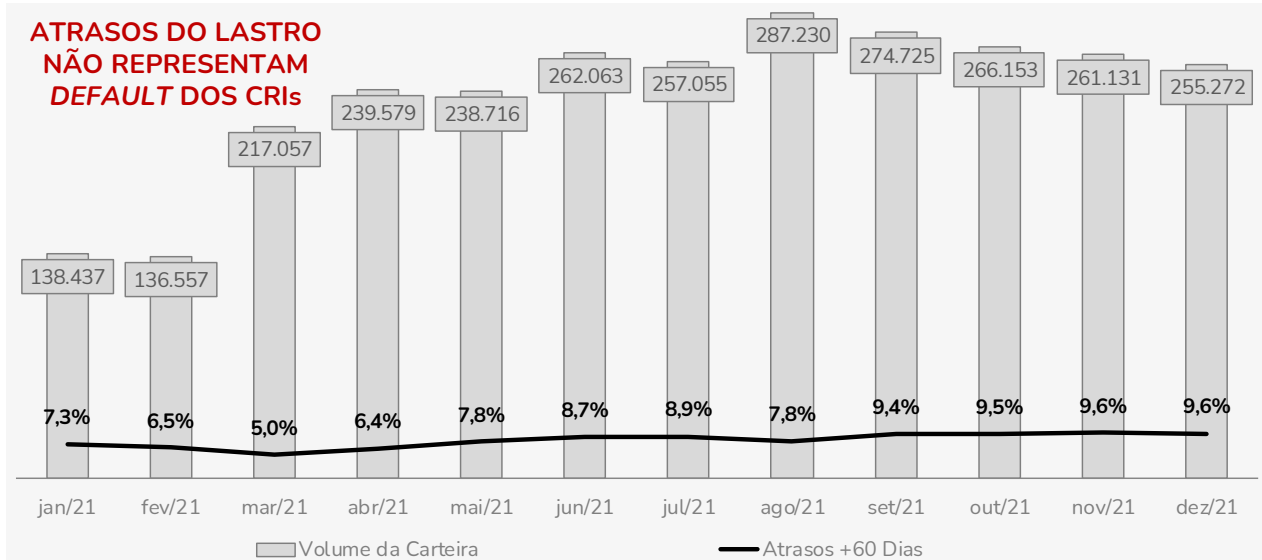
■ **LOAN TO VALUE COOBIGADO**



## ■ ATRASOS DA CARTEIRA DE CRÉDITO PULVERIZADO

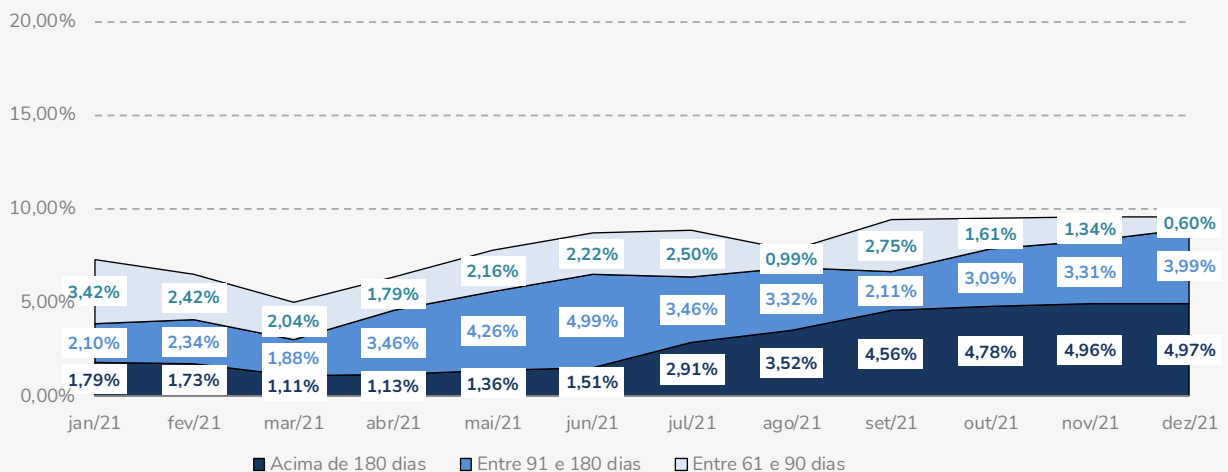
Os atrasos nos créditos imobiliários **não representam problemas de pagamento nos CRIs**. Os CRIs já são estruturados prevendo possíveis atrasos no recebimento dos créditos e por isso contam com garantia adicional de fundo de reserva e simulação de stress test, que permite o pagamento do CRI mesmo com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

Atualmente os CRIs possuem 56 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 9,6% do total dos créditos pulverizados. Destes contratos, 7 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 novembro, o mês de dezembro apresentou a redução de quatro casos, totalizando 56 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, nove casos estão em execução de cobrança, sete casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 19 estão em renegociação e 21 casos em processo de execução. Acima de 180 dias de atraso, 26 contratos permanecem em atraso, sendo que um tem um acordo firmado, seis estão em renegociação, cinco estão em execução de cobrança e outros 14 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 5% do lastro pulverizado.

### ■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA		SETEMBRO		OUTUBRO		NOVEMBRO		DEZEMBRO	
ATRASO	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	2.678	14	3.790	5	1.417	2	519
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	12	4.864	2	508	7	1.437	3	740
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	1	632	1	276
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	4	924	2	628	1	406	4	2.307
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	9	2.465	11	4.478	10	3.728	10	2.770
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	4	2.157	3	2.430	3	2.545	3	2.888
90 - 180	EM EXECUÇÃO	1	238	3	683	6	1.974	7	2.223
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	1	378	1	385	1	677
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	1	134	5	1.215	5	1.412	6	1.317
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	12	5.556	8	3.926	5	2.725	5	3.070
> 180	EM EXECUÇÃO	12	6.851	12	7.215	16	8.427	14	7.625
<b>TOTAL</b>		<b>59</b>	<b>25.867</b>	<b>61</b>	<b>25.252</b>	<b>60</b>	<b>25.088</b>	<b>56</b>	<b>24.412</b>

Fonte: Bari Securitizadora.

### ■ 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 1,5x 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

Em dezembro o Fundo adquiriu CRI Rosewood II pelo valor total de R\$ 16 milhões. O referido CRI tem taxa de IPCA+ 7,5%, prazo de 12 anos e conta com um LTV de 70%. 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>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	CRI ASSAI/CBD	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA POR ALUGUÉIS ATÍPICOS DEVIDOS PELO ASSAÍ ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO ESTÃO LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA. OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.
TAXA	IPCA + 4,80%	
% DOS ATIVOS	3,17%	
VENCIMENTO	jan/30	
OFERTA	476	
LTV	50%	

### CRI MATEUS



CODIGO	20B0980166	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	MATEUS	
DEVEDOR	CORPORATIVO	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS COM VOLUME MÍNIMO DE R\$ 50MM E FIANÇA DAS PESSOAS JURIDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS FISICAS (SÓCIOS).
TAXA	IPCA + 4,95%	
% DOS ATIVOS	2,54%	
VENCIMENTO	fev/32	
OFERTA	476	
LTV	50%	

### CRI YOU 1ª SÉRIE



CODIGO	21D0695718	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI ORIUNDOS DA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, CONTA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 38 SPES, COM FLUXO DE CAIXA NOMINAL LÍQUIDO DE MAIS DE 690 MILHÕES, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 52,17% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL DA YOU INCE AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.
TAXA	CDI + 4,00%	
% DOS ATIVOS	1,77%	
VENCIMENTO	abr/25	
OFERTA	476	
LTV	70%	

### CRI YOU 2ª SÉRIE



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

### CRI HELBOR



CODIGO	20I0777292	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	HELBOR	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM EM CCBs DA HELBOR E 2 SPE 'S (HESA 112 E 123). A OPERAÇÃO CONTA COM A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 3 IMÓVEIS, NO VALOR DE R\$228 MILHÕES, FUNDO DE RESERVA DE 2 PMT 'S, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS E AVAL DA HELBOR.
TAXA	IPCA + 5,50%	
% DOS ATIVOS	3,15%	
VENCIMENTO	set/35	
OFERTA	476	
LTV	65%	

### CRI EVOLUTION



CODIGO	19L0823309	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	EVOLUTION	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ENTRE O FUNDO RECT11 E A GIEDI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, SENDO O FII O DEVEDOR DO CONTRATO. O CRI CONTA COM GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL, CASH COLLATERAL DE 2 PMT 'S E CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE ALUGUEL DO IMÓVEL, QUE HOJE ESTÁ COM A ELOPAR.
TAXA	IPCA + 5,80%	
% DOS ATIVOS	2,20%	
VENCIMENTO	dez/34	
OFERTA	476	
LTV	33%	



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

**CRI COPAGRIL**



CODIGO	21F0968888	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	COPAGRIL	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM UMA CCB DA COOPERATIVA COPAGRIL, COM GARANTIA REAL DE 4 IMÓVEIS DA COMPANHIA, PERFAZENDO UM LTV DE 55%, FUNDO DE RESERVA DE 3 PMT'S E FUNDO DE RESERVA DE 12 MESES DE DESPESAS DA OPERAÇÃO. O CRI TEM COVENANT FINANCEIRO, DEVENDO A EMPRESA MANTER ÍNDICE DE LIQUIDEZ CORRENTE MAIOR OU IGUAL A 1 E DÍVIDA LÍQUIDA IGUAL OU MENOR A 4 X O EBITDA.
TAXA	IPCA + 6,50%	
% DOS ATIVOS	1,66%	
VENCIMENTO	jun/31	
OFERTA	476	
LTV	55%	

**CRI 3Z REALTY**



CODIGO	21I0683349	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	3Z	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DE EMISSÃO DA 3Z REALTY DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., EMPRESA DO GRUPO NC. A OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 22 SPES E A CESSÃO DE SEUS RECEBÍVEIS, TOTALIZANDO GARANTIAS ACIMA DE R\$ 200 MILHÕES, PERFAZENDO UM LTV INICIAL DE 50%, O QUAL DEVE SE MANTER ABAIXO DE 60% AO LONGO DE TODA A OPERAÇÃO.
TAXA	IPCA + 7,50%	
% DOS ATIVOS	1,86%	
VENCIMENTO	set/28	
OFERTA	476	
LTV	60%	

**CRI MINAS BRISA**



CODIGO	21I0912120	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	MINAS BRISA	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM CCB DE EMISSÃO DA MINAS BRISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. A OPERAÇÃO COM A GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SPE E FUNDO DE RESERVA, PERFAZENDO UM LTV DE 70%, ALÉM DO MECANISMO DE CASHSWEEP NO CASO DE ANTECIPAÇÃO DOS RECEBÍVEIS.
TAXA	IPCA + 7,50%	
% DOS ATIVOS	1,84%	
VENCIMENTO	set/26	
OFERTA	476	
LTV	70%	

**CRI BRASPARK**



CODIGO	21H0926710	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	BRASPARK	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE, COM AVAL DE OUTRAS 3 EMPRESAS DO GRUPO E DO ACIONISTA PRINCIPAL. A OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO TERRENO E DAS SPE'S, E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS DE ALUGUEL. O GRUPO É ALTAMENTE CAPITALIZADO, COM DÍVIDA LÍQUIDA NEGATIVA, E CONTA COM BOM HISTÓRICO DE EXECUÇÃO DE PROJETOS LOGÍSTICOS, OS QUAIS SÃO O OBJETO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO CRI.
TAXA	IPCA + 7,50%	
% DOS ATIVOS	2,55%	
VENCIMENTO	ago/31	
OFERTA	476	
LTV	75%	

**CRI ROSEWOOD**



CODIGO	21L0866334	<u>DESCRIÇÃO</u>
ATIVO	ROSEWOOD II	
DEVEDOR	CORPORATIVO	A EMISSÃO É LASTREADA EM DEBÊNTURES DA SPE BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. A OPERAÇÃO CONTA COM CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS, FUNDO DE RESERVA E DE DESPESAS, PERFAZENDO UM LTV DE 70%. OS IMÓVEIS OBJETOS DA GARANTIA FAZEM PARTE DO HOTEL 6 ESTRELAS DO COMPLEXO CIDADE MATARAZZO, SITUADO EM SÃO PAULO CAPITAL. A OPERAÇÃO CONTA COM A BANDEIRA ROSEWOOD E PARTICIPAÇÃO DO GROUPE ALLARD.
TAXA	IPCA + 7,50%	
% DOS ATIVOS	3,37%	
VENCIMENTO	out/33	
OFERTA	476	
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 <sup>MM</sup>
PL > 100MM	03 <sup>MM</sup>

■ **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](mailto:ri@bariguiaasset.com.br)