

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 julho/21, o Fundo possuía 17 CRIs, sendo dez de créditos pulverizados, nos quais constavam 1.117 créditos imobiliários, com *ticket* médio de R\$ 230 mil por contrato e garantias totais de 1,8 vezes o valor dos empréstimos.

■ DESTAQUES DE JULHO/2021

Distribuição: O Fundo distribuiu R\$1,10/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 15,02/cota nos últimos 12 meses e R\$ 8,99/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de julho/21, a distribuição representa um retorno de 13,97% em 12 meses e 8,36% no ano de 2021, e em relação ao valor de IPO do Fundo, 15,02% em 12 meses e 8,99% no ano.

Aquisições: O Fundo adquiriu um novo CRI no mercado primário, o **CRI CopaGril**, pelo valor total de R\$ 7,499 milhões, com taxa média de IPCA+ 6,50% ao ano. O CRI é lastreado em uma CCB da cooperativa Copagril, com Garantia Real de 4 imóveis, perfazendo um LTV de 55% e garantias adicionais de Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Aval.

Eventos Subsequentes: Em paralelo à movimentação relatada acima, o Fundo irá adquirir no próximo mês novos créditos que já estão em *warehouse* e em processo de 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 junho/21, o mês de julho/21 apresentou uma queda de 10 casos com atrasos acima de 60 dias, os quais serão detalhados na pág. 6. Isso é um reflexo do incessante trabalho do time de cobrança que busca diariamente amenizar os reflexos ainda gerados pela pandemia. Importante ressaltar que os atrasos nos créditos imobiliários **não representam atraso do pagamento dos CRIs**. A estrutura de todos os CRIs é montada mediante um robusto teste de stress que já contempla estes possíveis atrasos do lastro.

Elevação de Juros: Nos últimos meses, observou-se uma elevação significativa da expectativa da taxa de juros, de modo que os títulos de 3 anos já precificam taxas acima de 9,50% ao ano. Este aumento estimula a migração dos recursos para títulos livres de risco e traz pressão na cotação de outros ativos. Do ponto de vista do Gestor, acredita-se que o mercado já precifica um nível adequado para a curva de juros, mas é preciso estar atento ao comportamento da inflação e dos desdobramentos nas discussões de dimensão fiscal. Visto os níveis atuais da curva de juros, é possível vislumbrar a possibilidade, inclusive, de queda das taxas já precificadas, trazendo benefícios para a cotação de outros ativos, como a dos Fundos Imobiliários.

■ 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\$ 473.449.001,90

R\$ 102,16

Fechamento do dia 30/07/2021

COTAS EMITIDAS

Total 4.634.191

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

2ª Emissão (nov/19) - 1.500.00

3ª Emissão (fev/21) - 2.400.000

VALOR DE MERCADO DA COTA

R\$ 107,50

Cota de Fechamento do dia 30/07/2021

NUMERO DE COTISTAS

28.305

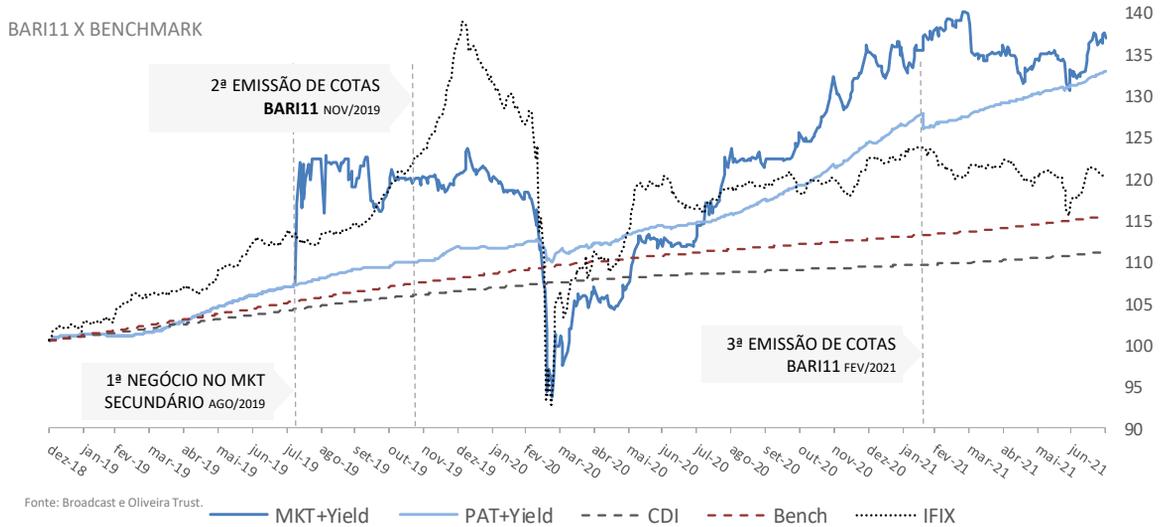
TRIBUTAÇÃO

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

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

RESULTADO

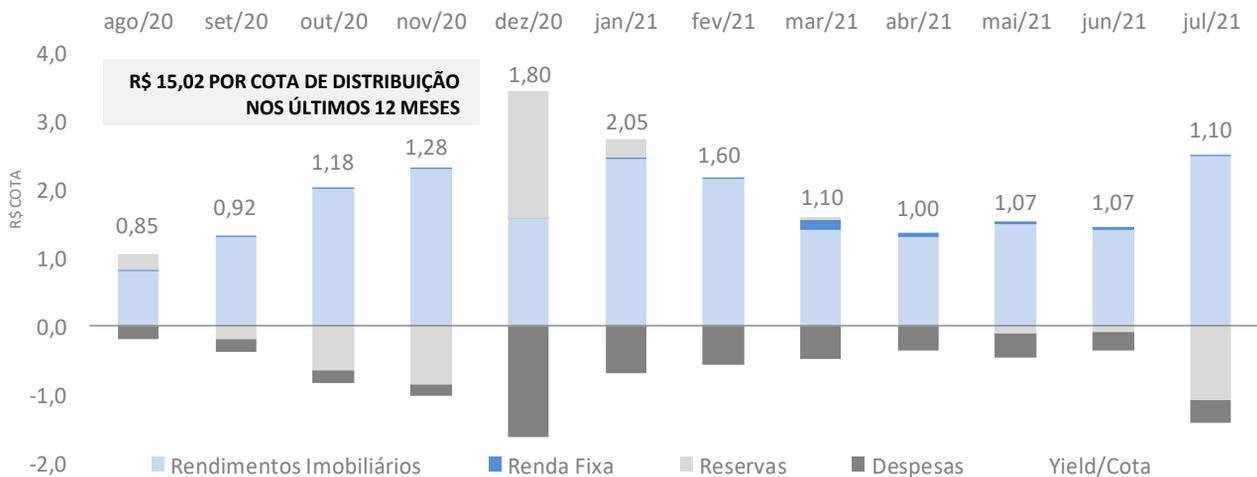
No mês de julho, a cota apresentou uma alta de 2,87% no valor de mercado e 3,06% quando levado em consideração o *yield* distribuído. Desde o início, o Fundo supera o seu *Benchmark* (CDI + 1,5%) e o IFIX, tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.



RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo distribuiu R\$1,10/cota de resultado, acumulando a distribuição de **R\$15,02/cota nos últimos 12 meses** e **R\$8,99/cota apenas no ano de 2021**. Considerando o valor de fechamento da cota de julho/21, a distribuição representa um retorno de 13,97% em 12 meses e 8,36% no ano de 2021 e em relação ao valor de IPO do Fundo, 15,02% em 12 meses e 8,99% no ano;

P.2



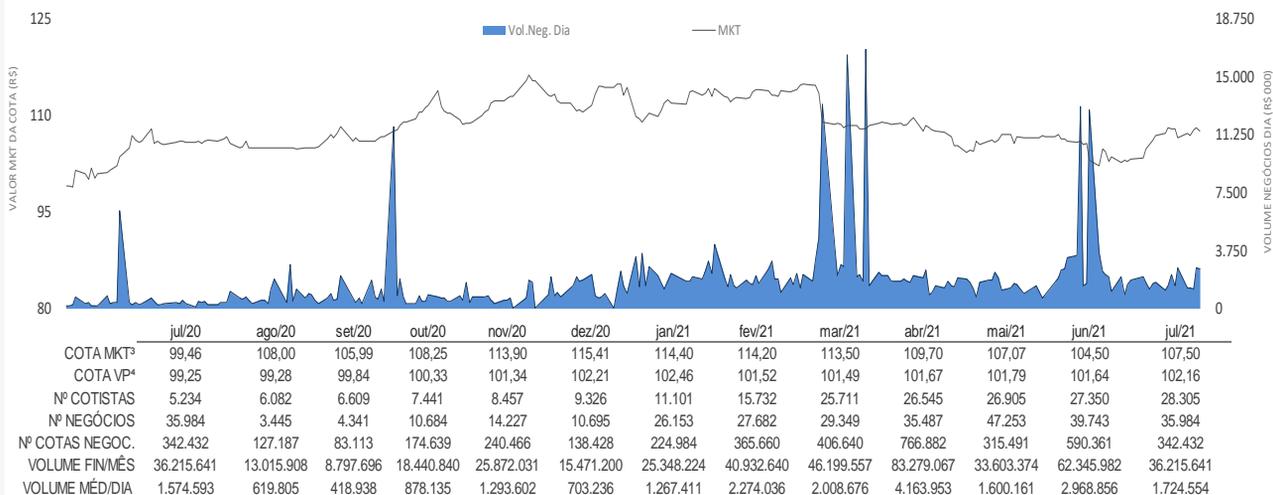
RESULTADO E DEMONSTRATIVO

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)	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ACUM 2021	ACUM 12M
RECEITAS														
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.797	2.920	4.479	5.154	3.495	5.476	4.799	3.147	6.026	6.865	6.462	11.502	44.276	62.121
RENTA FIXA	19	9	12	16	22	16	70	328	268	223	193	140	1.236	1.315
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1.816	2.929	4.491	5.171	3.517	5.492	4.869	3.474	6.293	7.088	6.654	11.642	45.512	63.436
DESPESAS														
ADMINISTRAÇÃO	(242)	(243)	(245)	(235)	(250)	(250)	(270)	(555)	(488)	(515)	(516)	(541)	(3.135)	(4.350)
PERFORMANCE	(162)	(162)	(162)	(162)	(3.402)	(1.276)	(989)	(493)	(1.110)	(1.081)	(705)	(987)	(6.642)	(10.690)
OUTRAS	(24)	(25)	(9)	(8)	(9)	(7)	(9)	(58)	(13)	(11)	(12)	(11)	(122)	(199)
DESPESA TOTAL	(428)	(430)	(416)	(405)	(3.660)	(1.533)	(1.269)	(1.106)	(1.611)	(1.608)	(1.233)	(1.540)	(9.899)	(15.238)
RESULTADO LÍQUIDO	1.388	2.499	4.075	4.766	(144)	3.959	3.600	2.368	4.682	5.480	5.421	10.103	35.614	48.198
RESERVAS	511	(443)	(1.439)	(1.906)	4.165	621	(25)	89	(48)	(521)	(463)	(5.005)	(5.352)	(4.464)
DISTRIBUIDO NO PERÍODO	1.899	2.055	2.636	2.860	4.022	4.580	3.575	2.458	4.634	4.959	4.959	5.098	30.261	43.734
% DISTRIBUIDO	137%	82%	65%	60%	-2795%	116%	99%	104%	99%	90%	91%	50%	85%	91%
QTD. DE COTAS	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	4.634
RENDIMENTO/COTA	0,85	0,92	1,18	1,28	1,80	2,05	1,60	1,10	1,00	1,07	1,07	1,10	8,99	15,02
YIELD @ IPO ¹	0,85%	0,92%	1,18%	1,28%	1,80%	2,05%	1,60%	1,10%	1,00%	1,07%	1,07%	1,10%	8,99%	15,02%
YIELD @ IPO ¹ ANUALIZADO	10,20%	11,04%	14,16%	15,36%	21,60%	24,60%	19,20%	13,20%	12,00%	12,84%	12,84%	13,20%	15,41%	15,02%
YIELD MKT ²	0,79%	0,87%	1,09%	1,12%	1,56%	1,79%	1,40%	0,97%	0,91%	1,00%	1,02%	1,02%	8,36%	13,97%

MERCADO SECUNDÁRIO

Durante o mês de julho/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 955 novos investidores, alcançando 28.305 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.

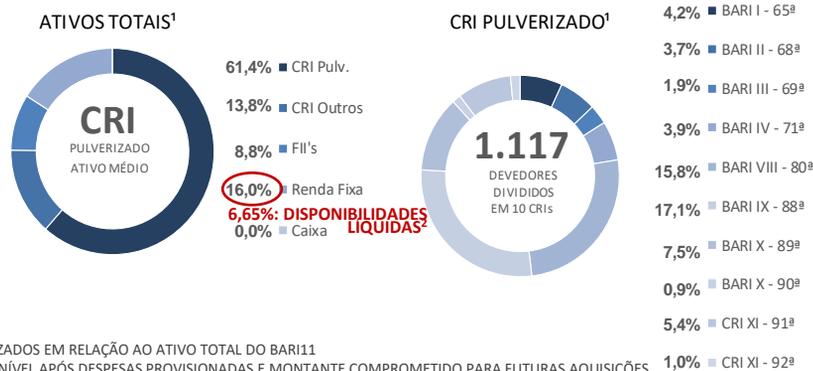
Fonte: Broadcast e Oliveira Trust

ALOCAÇÃO DE ATIVOS

Em julho/21, o Fundo realizou a aquisição do **CRI CopaGril pelo valor total de R\$ 7,499 milhões**, com taxa média de IPCA+ 6,50%. O CRI é lastreado em uma CCB da cooperativa Copagril e tem como garantias: **(i)** a alienação fiduciária de 4 imóveis da Companhia, inclusive a sua sede e fundos; **(ii)** Fundo de Reserva equivalente a 3 PMTs; e **(iii)** Fundo de Despesas de 12 meses. A operação detém um LTV de 55% e pagamento de juros mensal desde o primeiro mês e amortização mensal a partir do 19º mês.

Importante ressaltar que houve no mês de julho o pré pagamento de 27% do CRI Helbor. O referido ativo foi adquirido no mercado secundário pelo valor da curva de mercado em um volume total de R\$ 20.031 milhões. Desta forma, o Fundo recebeu no mês um valor de R\$ 5,8 milhões. O pré pagamento ocorreu por conta da venda de uma das SPEs da operação (Hesa 196) que foi dada em garantia do CRI. Com a referida venda, houve a quitação de parte das CCBs que lastreiam a operação.

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 +	160.623.043	34,01%	9,51%	69,68%	3,47
IPCA +	182.061.210	38,55%	6,48%	57,09%	4,21
CDI +	12.452.199	2,64%	4,16%	69,70%	2,75
CDI%	75.429.437	15,97%	99,59%	-	-
FII's	41.640.792	8,82%	8,49%	-	-

#	TIPO	ATIVO	EMISSION	COD/TICKER	SEGMENTO	POSIÇÃO	% ATIVO	INDEX	TAXA (a.a.)	VENCIMENTO	LTV	DURATION
1	CRI	Bari I - 65ª	Bari Sec	18L1111524	Pulverizado	20.005.687	4,17%	IGPM +	10,13%	ago/33	72%	3,1
2	CRI	Bari II - 68ª	Bari Sec	19B0146195	Pulverizado	17.643.919	3,68%	IGPM +	11,86%	ago/33	60%	2,1
3	CRI	Bari III - 69ª	Bari Sec	19E0017938	Pulverizado	9.091.998	1,90%	IPCA +	9,44%	jan/34	55%	3,1
4	CRI	Bari IV - 71ª	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	18.341.019	3,82%	IGPM +	9,86%	abr/38	82%	3,5
5	CRI	Bari VII - 80ª	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	74.497.861	15,53%	IGPM +	8,08%	jan/44	82%	3,5
6	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88ª	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	80.897.550	16,86%	IPCA +	5,81%	fev/29	56%	3,1
7	CRI	Bari X Sênior - 89ª	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	35.467.430	7,39%	IPCA +	7,00%	fev/41	69%	4,8
8	CRI	Bari X Júnior - 90ª	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.065.765	0,85%	IPCA +	24,95%	fev/41	69%	3,1
9	CRI	Bari XI Sênior - 91ª	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	25.579.721	5,33%	IGPM +	9,00%	mai/38	37%	4,3
10	CRI	Bari XI Sênior - 92ª	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.554.836	0,95%	IGPM +	22,52%	mai/38	37%	3,6
11	CRI ¹	CRI Assai/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.742.831	3,28%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
12	CRI ¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.897.449	2,48%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
13	CRI	YOU - 1ª Série	Vert Sec	21D0695718	Corporativo	8.434.687	1,76%	CDI +	4,00%	abr/25	70%	2,6
14	CRI	YOU - 2ª Série	Vert Sec	21D0696194	Corporativo	4.017.512	0,84%	CDI +	4,50%	abr/26	70%	3,0
15	CRI ¹	Helbor	Virgo	20I077292	Corporativo	14.719.877	3,07%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
16	CRI ¹	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.178.311	2,12%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
17	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	7.510.196	1,57%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
18	FII	Kinea Rend. Imob.	-	KNCR11	FII de CRI	4.611.420	0,96%	-	5,50%	-	-	-
19	FII	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.729.140	0,99%	-	7,00%	-	-	-
20	FII	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.851.395	0,80%	-	8,00%	-	-	-
21	FII	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.799.091	2,67%	-	9,00%	-	-	-
22	FII	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	3.173.013	0,66%	-	8,50%	-	-	-
23	FII	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	6.467.635	1,35%	-	8,96%	-	-	-
24	FII	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	5.000.000	1,04%	-	11,00%	-	-	-
25	FII	RBR High Grade	-	RBRR11	FII de CRI	1.009.099	0,21%	-	9,00%	-	-	-
24	LCI	LCI3 meses - ABC	ABC	21E00536369	-	20.047.042	4,18%	CDI%	104,00%	ago/21	-	-
25	LTN	LTN - Compromissada	Tesouro	LTN20210701	-	55.382.394	11,54%	CDI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						31.899.824	6,65%					

¹ Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos;

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

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

■ CRIS PULVERIZADOS E COVID

Desde o início da pandemia foi instaurado o protocolo para a concessão de renegociações a mutuários que mais sofreram impactos financeiros e que tiveram 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.

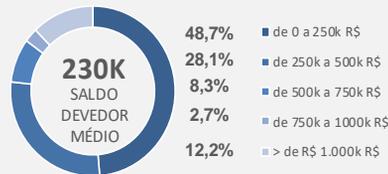
■ PERFIL DO LASTRO DOS CRIS PULVERIZADOS

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 69,3% (valor das garantias sem correção desde a emissão dos CRIs). Índice de coobrigação da carteira de 26,7%.

P.5

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO

SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

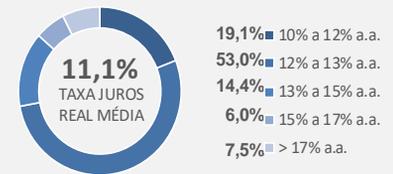


ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

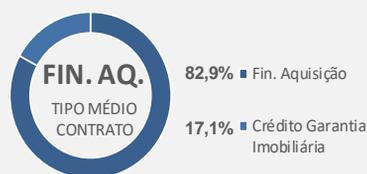


■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR

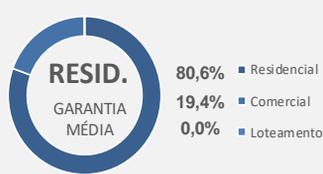
TAXA JUROS REAL



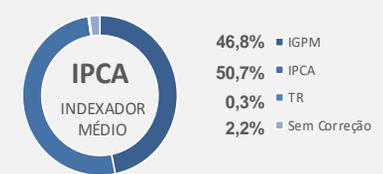
TIPO CONTRATO CRÉDITOS



PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

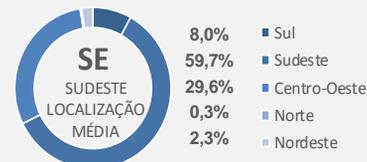


INDEXADOR CONTRATO



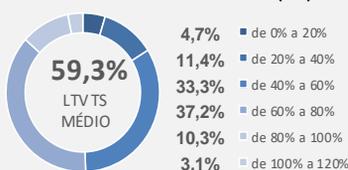
■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

REGIÃO GEOGRÁFICA

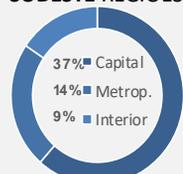


■ LOAN TO VALUE (LTV)

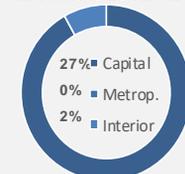
LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



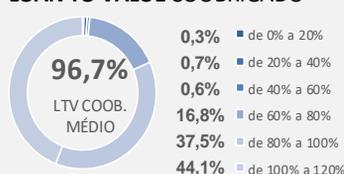
SUDESTE REGIÕES



CENTRO OESTE REGIÕES



LOAN TO VALUE COOBRIGADO



69,3%

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

LTV CRÉDITOS TRUE SALE

62,2% FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

49,9% CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

ÍNDICES DE COOBRIGAÇÃO CARTEIRA

% DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA
26,7% COM COOBRIGAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR DO CRÉDITO, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

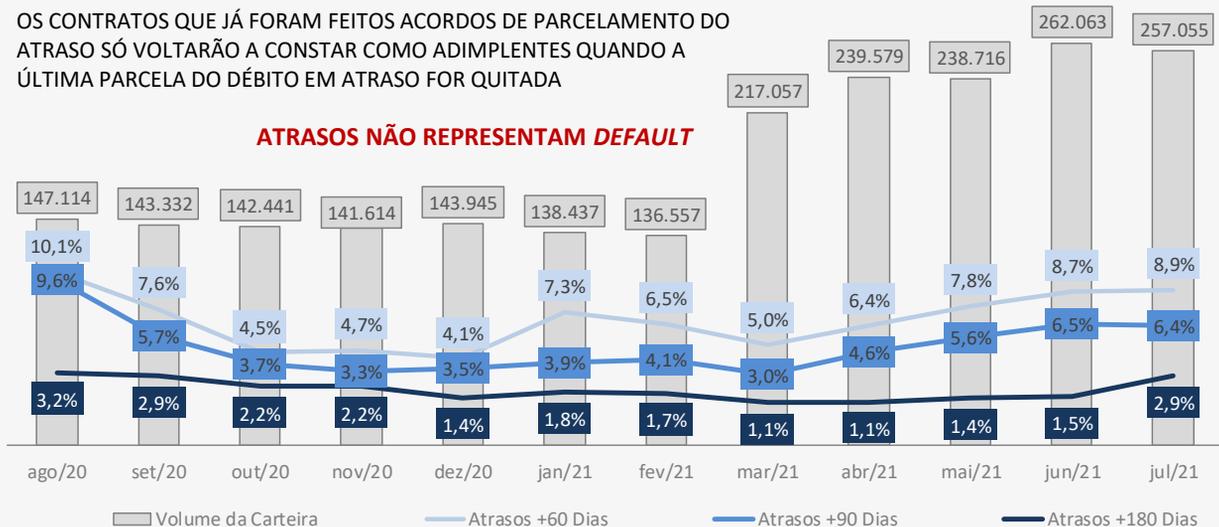
73,3% TRUE SALE SEM COOBRIGAÇÃO

■ ATRASOS DA CARTEIRA DE CRÉDITO PULVERIZADO

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

Os percentuais do gráfico abaixo demonstram a razão entre o saldo devedor dos créditos em atraso e o saldo devedor total da carteira de créditos. Atualmente os CRIs possuem 56 contratos em atraso acima de 60 dias, representando 9,0% do total dos créditos da carteira dos CRIs pulverizados. Destes contratos, 21 já foram feitos acordos e devem deixar de figurar nesta classificação uma vez quitada a última parcela renegociada.

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



■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

Em comparação a junho/21, o mês de julho/21 apresentou um decréscimo dez casos, totalizando 56 contratos com parcelas acima de 60 dias em atraso. Deste total, 13 casos estão em execução de coobrigação e tal movimentação deverá refletir na quitação destes contratos nos próximos relatórios do Fundo. Outros 21 casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos e 14 estão em renegociação. Acima de 180 dias, quatorze contratos permanecem em atraso, sendo que dois estão em renegociação, cinco deles estão em execução de coobrigação e outros sete em execução judicial. Houve um aumento de três casos com atrasos acima de 180 dias para os quais 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 julho, a representatividade dos contratos acima de 180 dias em atraso ainda é muito baixa, equivalendo a 2,9% dos créditos do Fundo.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA	CLASSIFICAÇÃO	MAIO		JUNHO		JULHO	
		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
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	9	3.831	17	3.335	5	979
60 - 90	COOBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	269	1	281	1	216
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	13	3.912	5	1.939	11	4.382
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	6	3.602	8	1.780	7	1.738
90 - 180	COOBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	8	2.665	16	8.811	7	2.450
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	2	491	3	757	-	-
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID	2	274	3	648	2	525
> 180	COOBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	460	1	483	5	4.100
> 180	EM EXECUÇÃO	4	2.016	4	2.077	7	2.852
TOTAL		50	18.583	66	22.867	56	23.014

Fonte: Bari Securitizadora.

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

No mês de julho o Fundo adquiriu 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 PELO ASSAÍ
DEVEDOR	CORPORATIVO	ATACADISTA E PELA CBD (CIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO), AMBOS
TAXA	IPCA + 4,80%	CONTROLADOS PELO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR. ALUGUÉIS ORIUNDOS DE
% DOS ATIVOS	3,28%	OPERAÇÃO DE SALE AND LEASE BACK. IMÓVEIS ALVO DA OPERAÇÃO
VENCIMENTO	jan/30	ESTÃO LOCALIZADOS NA REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA.
OFERTA	476	OPERAÇÃO CONTA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FIANÇA DO LOCADOR.
LTV	50%	

MATEUS



CODIGO	20B0980166	DESCRIÇÃO
ATIVO	MATEUS	OPERAÇÃO LASTREADA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO DAS LOJAS DO
DEVEDOR	CORPORATIVO	MATEUS SUPERMERCADOS. OPERAÇÃO CONTA COMO GARANTIA A
TAXA	IPCA + 4,95%	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS
% DOS ATIVOS	2,48%	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	1,76%	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	20I077292	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	3,07%	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	2,12%	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%	

COPAGRIL



CODIGO	21F0968888	DESCRIÇÃO
ATIVO	COPAGRIL	A EMISSÃO É LASTREADA EM UMA CCB DA COOPERATIVA COPAGRIL,
DEVEDOR	CORPORATIVO	COM GARANTIA REAL DE 4 IMÓVEIS DA COMPANHIA, PERFAZENDO UM
TAXA	IPCA + 6,50%	LTV DE 55%, FUNDO DE RESERVA DE 3 PMT'S E FUNDO DE RESERVA DE
% DOS ATIVOS	1,57%	12 MESES DE DESPESAS DA OPERAÇÃO. O CRI TEM COVENANT
VENCIMENTO	jun/31	FINANCEIRO, DEVENDO A EMPRESA MANTER ÍNDICE DE LIQUIDEZ
OFERTA	476	CORRENTE MAIOR OU IGUAL A 1 E DÍVIDA LÍQUIDA IGUAL OU MENOR A
LTV	55%	4 X O EBITDA.

■ **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		
	OPERÇÕES 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 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@bariguiasset.com.br