



BARI GESTÃO DE RECURSOS

BARI11.

FII BARIGUI RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS I

RELATÓRIO GERENCIAL
OUTUBRO 2022

**R\$ 1,00***Rendimento por cota
distribuído em set/22***13,21%***Dividend Yield
anualizado¹***R\$ 830 Mil***Liquidez média diária***39.006***Número de cotistas***R\$ 446 MM***Valor de mercado***R\$ 465 MM***Valor patrimonial*

■ TESE DE INVESTIMENTOS

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 CRIs são créditos com garantia real de imóveis performados (já entregues e que não estão mais em fase de obra) com baixo *ticket* médio, presentes em vários empreendimentos espalhados pelo país, conforme detalhado na página 9.

Em outubro, o Fundo possuía 25 CRIs, sendo 12 de créditos pulverizados, nos quais constavam **1.174 créditos imobiliários**, com **ticket médio de R\$ 203 mil** por contrato e **garantias totais de 1,8 vezes** o valor dos empréstimos.

R\$ 96,19*Valor de mercado
por cota***R\$ 100,33***Valor patrimonial
por cota*

¹ Rendimento mensal da última distribuição anualizado, considerando o reinvestimento dos recursos.

■ DESTAQUES DO MÊS

Distribuição: O Fundo distribuiu **R\$ 1,00/cota** de resultado, acumulando a distribuição de **R\$ 14,55/cota nos últimos 12 meses** e R\$ 12,00 no ano de 2022. Considerando o valor de fechamento da cota de outubro, **a distribuição mensal anualizada representa um retorno de 13,21%**. A distribuição acumulada representa um retorno de 15,39% em 12 meses e 12,58% no ano de 2022.

Movimentações: Não houveram movimentações dentro do mês de outubro. O Gestor permanece analisando CRIs com boas garantias e boa relação de risco vs retorno que façam sentido para o Fundo.

Eventos Subsequentes: O Fundo está praticamente com a totalidade do seu Patrimônio Líquido alocado. No entanto, as amortizações e pré-pagamentos mensais geram recebimentos recorrentes de caixa, o que possibilita à equipe estar em constante monitoramento de novas aquisições de CRIs com boas garantias e boa relação de risco vs retorno. Atualmente, estamos analisando um conjunto de créditos para aquisição de novos CRIs pulverizados.

Cenário: Outubro foi o mês das eleições no Brasil, com a vitória de um novo governo para os próximos quatro anos. Junto com esta mudança, também vem a dúvida de como será a condução da política econômica, especialmente à questão fiscal, visto que impacta a taxa de juros de longo prazo e tem consequências no preço dos ativos financeiros. No momento, a maior atenção está em cima do orçamento de 2023 e na formação da equipe econômica. Para somar a estas incertezas, o ano de 2023 traz também desafios para o crescimento econômico, com projeções abaixo de 1% para o PIB segundo relatório FOCUS. O mês de outubro apresentou um IPCA de +0,59%, dando fim ao período de deflação. A retomada de níveis positivos para o IPCA volta a privilegiar ativos indexados à inflação, onde se concentra a maioria da carteira do BARI11.

■ INFORMAÇÕES

NOME

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I - FII

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3
BARI11

CÓDIGO ISIN
BRBARICTF003

GESTOR

Barí Gestão de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR

Oliveira Trust DTVM SA

PÚBLICO ALVO

Investidores em Geral

INÍCIO DAS ATIVIDADES

12 de Dezembro de 2018

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

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

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.

COTAS EMITIDAS

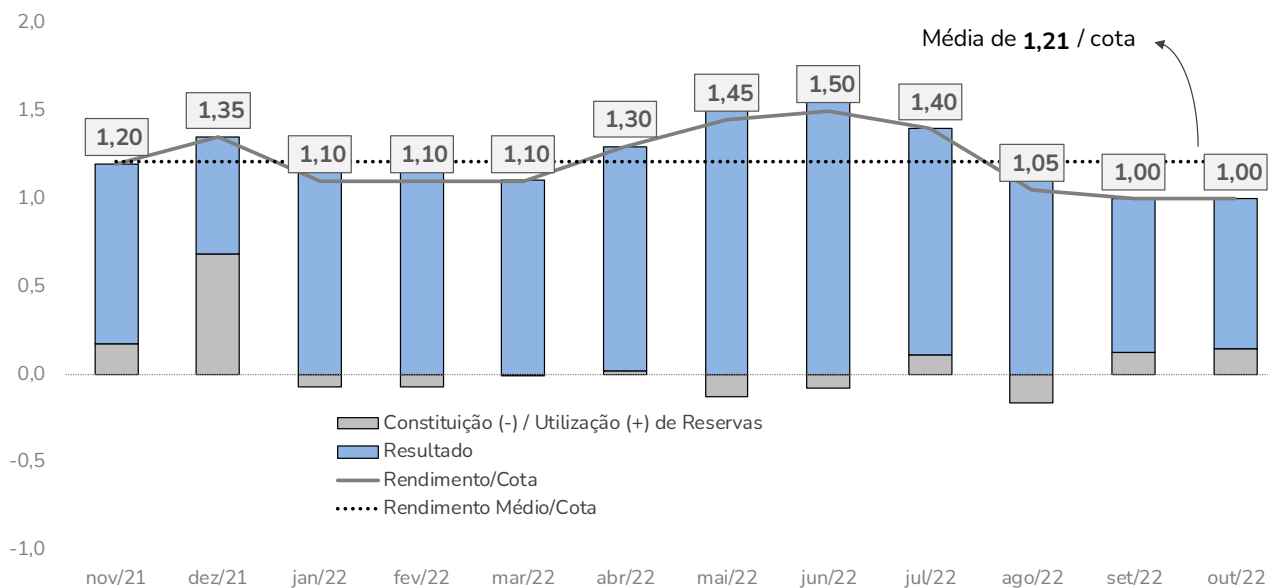
Total 4.634.191
1ª Emissão (dez/18 - jun/19) - 734.191
2ª Emissão (nov/19) - 1.500.00
3ª Emissão (fev/21) - 2.400.000

¹ 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 que é utilizado para o cálculo da Taxa de Performance.

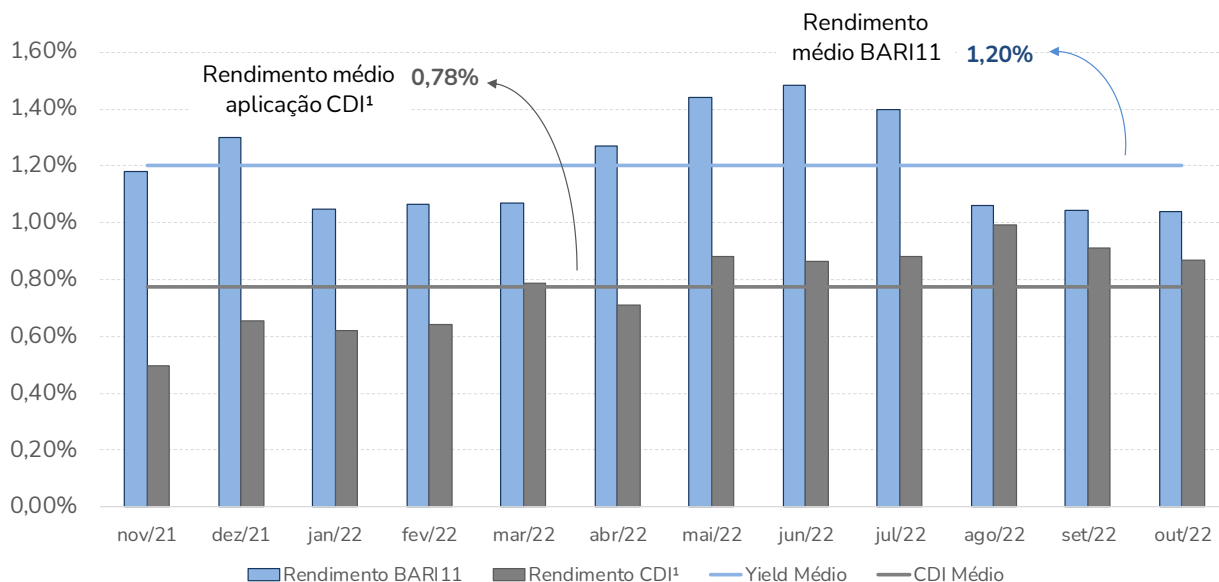
RESULTADOS

O Fundo distribuiu R\$ 1,00/cota de resultado, acumulando a distribuição de R\$ 14,55/cota **nos últimos 12 meses**. Considerando o valor de fechamento da cota de outubro, a distribuição mensal anualizada representa um retorno de 13,21%. A distribuição acumulada representa um retorno de 15,39% em 12 meses e 12,58% no ano de 2022.

RENDIMENTO, RESULTADO E CONSTITUIÇÃO DE RESERVAS



COMPARAÇÃO YIELD BARI11 E APLICAÇÃO CDI NOS ÚLTIMOS 12 MESES

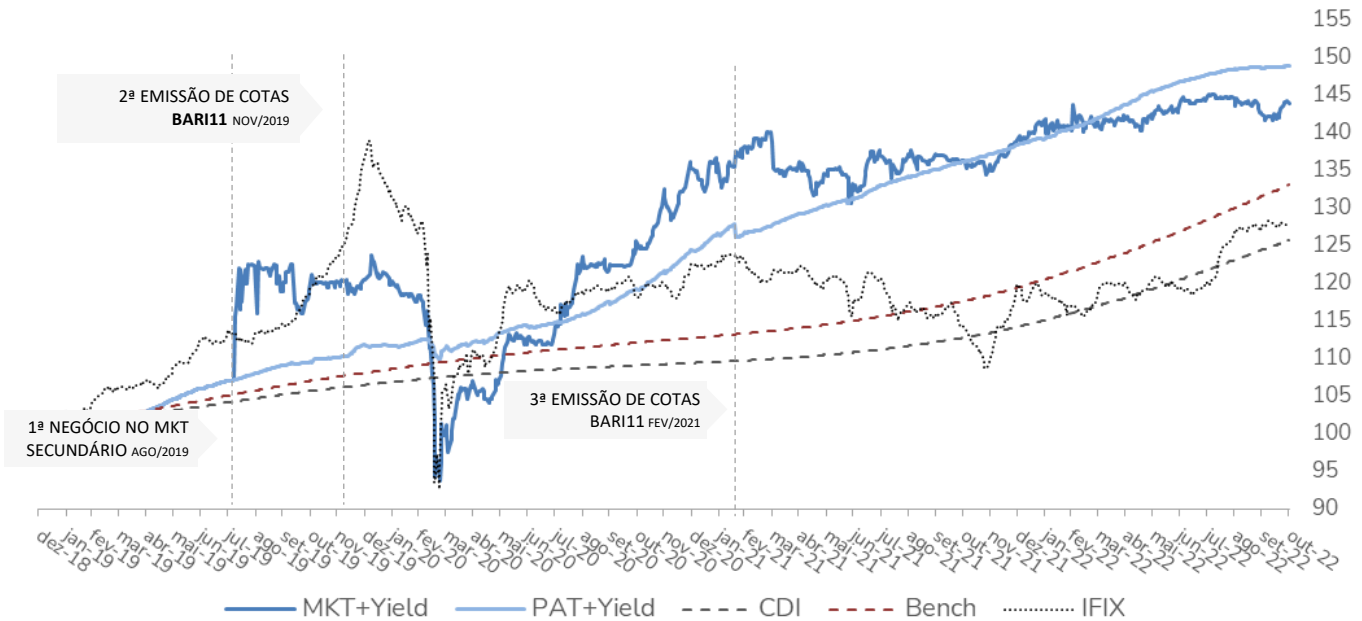


¹ Rendimento de uma aplicação indexada a 100% do CDI já líquida, depois de 15% de imposto de renda.

PREÇO DA COTA E MERCADO SECUNDÁRIO

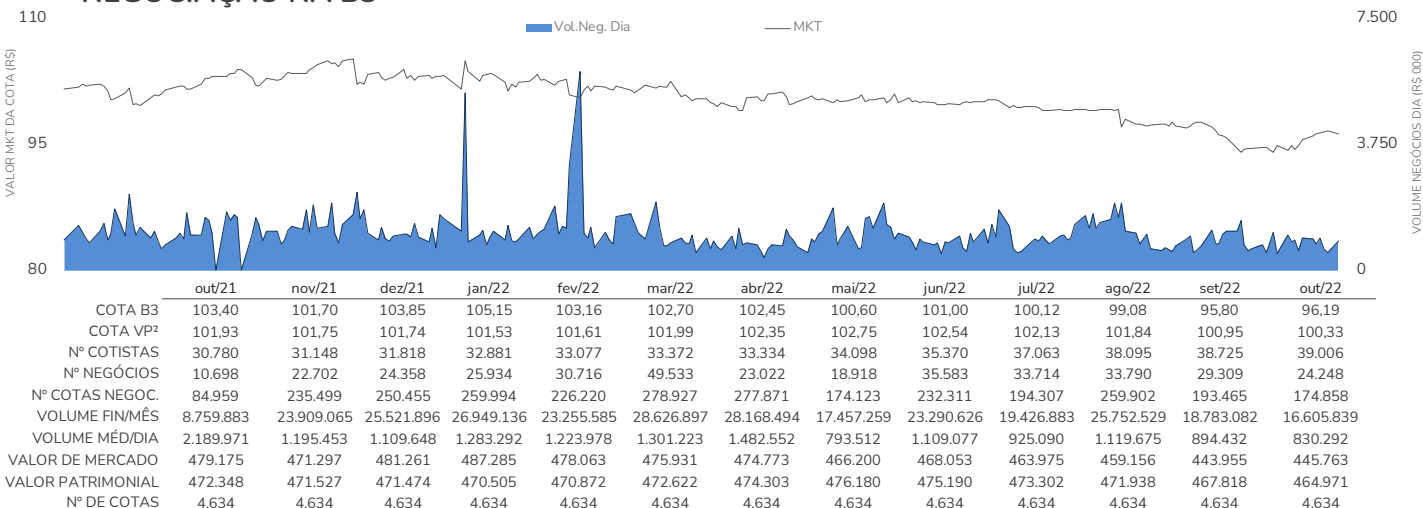
No mês de outubro, a cota apresentou alta de 0,41% no valor de mercado e 1,45% quando levado em consideração o *yield* distribuído. O IFIX apresentou alta de 0,02% no mesmo período. Desde o início, o Fundo supera o seu *Benchmark* (CDI + 1,5%) e o IFIX, tanto a partir de sua cota a valor de mercado quanto a valor patrimonial.

BARI11 vs BENCHMARK



Durante o mês de outubro, o BARI11 foi negociado em 100% dos pregões na B3, com volume médio de R\$ 830 mil ao dia. O Fundo detém participação de 0,404% na carteira do IFIX de setembro a dezembro de 2022. Atualmente o Fundo conta com 39.006 investidores, maior número registrado desde seu início.

NEGOCIAÇÃO NA B3



¹Valor de fechamento da cota no último dia útil do mês.

²Valor patrimonial da cota no último dia útil do mês.

■ DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

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

■ TABELA DE RESULTADOS DOS ÚLTIMOS 12 MESES

(em milhares)	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	ACUM 2022	ACUM 12M
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	5.338	3.838	5.842	5.964	5.862	7.247	8.504	7.753	6.224	5.883	4.377	4.289	61.946	71.122
RENTA FIXA	193	186	139	162	205	108	215	239	264	321	212	172	2.038	2.416
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	5.531	4.024	5.981	6.126	6.067	7.355	8.719	7.992	6.488	6.204	4.589	4.462	63.983	73.538
ADMINISTRAÇÃO	(492)	(565)	(515)	(462)	(540)	(469)	(546)	(521)	(519)	(566)	(514)	(485)	(5.137)	(6.195)
PERFORMANCE	(278)	(357)	(22)	(211)	(324)	(899)	(829)	(149)	-	-	-	-	(2.434)	(3.069)
OUTRAS	(11)	(12)	(6)	(19)	(62)	(53)	(47)	(11)	(12)	(11)	(10)	(11)	(240)	(264)
DESPESA TOTAL	(781)	(935)	(543)	(692)	(927)	(1.421)	(1.421)	(680)	(531)	(576)	(523)	(496)	(7.812)	(9.528)
RESULTADO	4.750	3.089	5.437	5.433	5.140	5.935	7.298	7.312	5.958	5.628	4.066	3.966	56.172	64.011
% DISTRIBUIDO	117%	203%	94%	94%	99%	102%	92%	95%	109%	86%	114%	117%	99%	105%
DISTRIBUIÇÃO	5.561	6.256	5.098	5.098	5.098	6.024	6.720	6.951	6.488	4.866	4.634	4.634	55.610	67.427
VARIAÇÃO RESERVAS	(811)	(3.167)	340	336	43	(90)	578	361	(530)	762	(568)	(668)	561	(3.417)
RESERVAS FINAIS	5.872	2.705	3.045	3.380	3.423	3.334	3.912	4.272	3.742	4.504	3.935	3.267	3.267	3.267
(em R\$/ cota)	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	ACUM 2022	ACUM 12M
RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1,15	0,83	1,26	1,29	1,26	1,56	1,84	1,67	1,34	1,27	0,94	0,93	13,37	15,35
RENTA FIXA	0,04	0,04	0,03	0,03	0,04	0,02	0,05	0,05	0,06	0,07	0,05	0,04	0,44	0,52
OUTROS ATIVOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA TOTAL	1,19	0,87	1,29	1,32	1,31	1,59	1,88	1,72	1,40	1,34	0,99	0,96	13,81	15,87
ADMINISTRAÇÃO	(0,11)	(0,12)	(0,11)	(0,10)	(0,12)	(0,10)	(0,12)	(0,11)	(0,11)	(0,12)	(0,11)	(0,10)	(1,11)	(1,34)
PERFORMANCE	(0,06)	(0,08)	(0,00)	(0,05)	(0,07)	(0,19)	(0,18)	(0,03)	-	-	-	-	(0,53)	(0,66)
OUTRAS	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)	(0,01)	(0,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,05)	(0,06)
DESPESA TOTAL	(0,17)	(0,20)	(0,12)	(0,15)	(0,20)	(0,31)	(0,31)	(0,15)	(0,11)	(0,12)	(0,11)	(0,11)	(1,69)	(2,06)
RESULTADO	1,02	0,67	1,17	1,17	1,11	1,28	1,57	1,58	1,29	1,21	0,88	0,86	12,12	13,81
DISTRIBUIÇÃO	1,20	1,35	1,10	1,10	1,10	1,30	1,45	1,50	1,40	1,05	1,00	1,00	12,00	14,55
VARIAÇÃO RESERVAS	(0,18)	(0,68)	0,07	0,07	0,01	(0,02)	0,12	0,08	(0,11)	0,16	(0,12)	(0,14)	0,12	(0,74)
RESERVAS FINAIS	1,27	0,58	0,66	0,73	0,74	0,72	0,84	0,92	0,81	0,97	0,85	0,70	0,70	0,70
YIELD ANUALIZADO¹	14,2%	15,6%	12,6%	12,8%	12,9%	15,2%	17,3%	17,8%	16,8%	12,7%	12,5%	12,5%	15,0%	15,1%
YIELD ANUALIZADO²	15,1%	16,8%	13,3%	13,6%	13,6%	16,3%	18,7%	19,4%	18,1%	13,5%	13,3%	13,2%	15,3%	15,4%

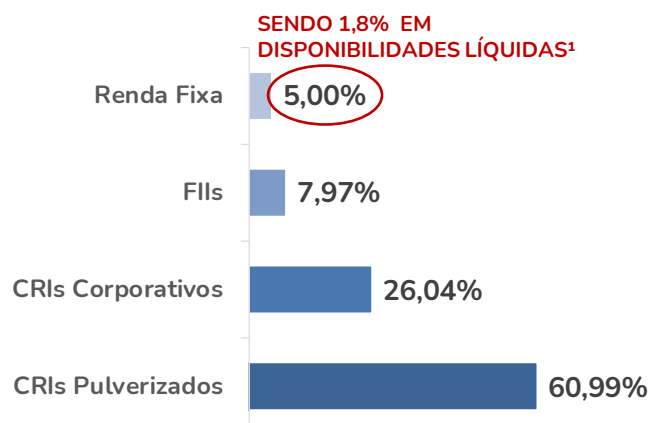
¹ retorno linear do rendimento para o equivalente a 12 meses

² retorno anualizado considerando a o reinvestimento dos rendimentos no próprio fundo

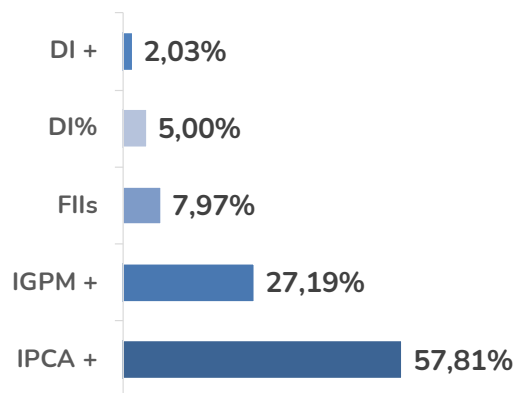
■ CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo possui 61% dos seus ativos em CRIs Pulverizados, 26% em CRIs com dívidas corporativas, 8% em FIs e 5% em ativos de renda fixa. Em relação aos indexadores, 58% dos ativos estão indexados ao IPCA, 27% ao IGPM, 7% atrelados ao DI e 8% em outros Fundos Imobiliários.

■ PATRIMÔNIO LÍQUIDO POR ATIVO



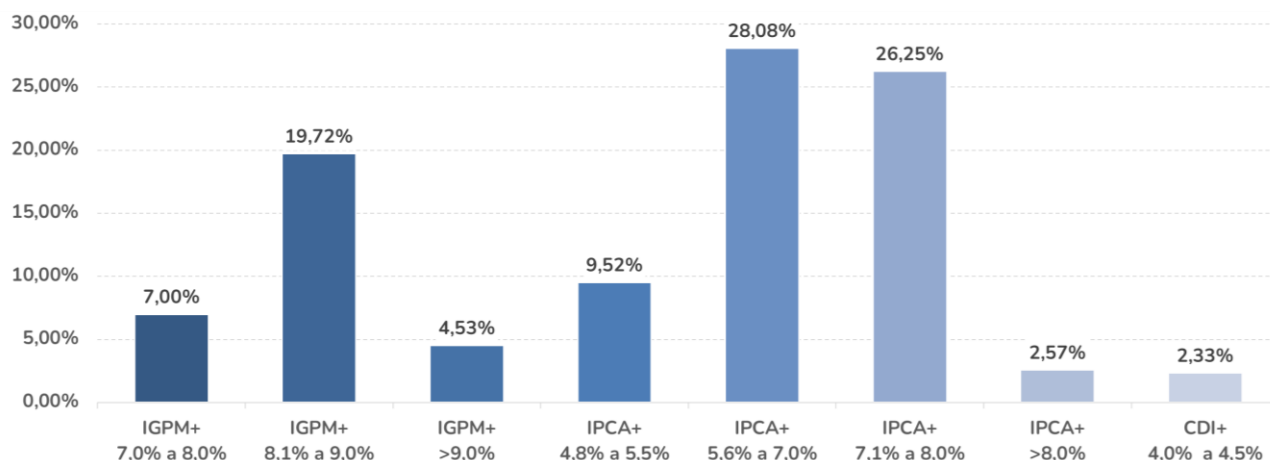
■ ATIVOS POR INDEXADOR/OUTROS



■ ATIVOS POR INDEXADOR

INDEX	POSIÇÃO	% ATIVO	TAXA (a.a.)	LTV Médio	DURATION
IGPM +	127.507	27,19%	8,73%	78,79%	3,53
IPCA +	271.038	57,81%	6,90%	59,16%	4,21
DI +	9.519	2,03%	4,16%	69,70%	2,75
DI%	23.424	5,00%	98,00%	-	-
FIs ²	37.388	7,97%	10,26%	-	-

■ ALOCAÇÃO DOS CRIs POR TAXA DE JUROS



¹ 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.

² Taxas dos FIs estimadas gerencialmente.

■ MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Não houveram movimentações dentro do mês de outubro. O Gestor permanece analisando CRIs com boas garantias e boa relação de risco vs retorno que façam sentido para o Fundo.

■ TABELA DE ATIVOS

#	TIPO	ATIVO	EMISSOR	COD/TICKER	SEGMENTO	R\$ MIL	%	INDEX	TAXA (a.a.)	VENC.	LTV	DURATION
1	CRI	Bari IV - 71 ^a	Bari Sec	19H0263644	Pulverizado	13.781	2,9%	IGPM +	9,86%	abr/38	97%	3,3
2	CRI	Bari VII - 80 ^a	Bari Sec	20E0929816	Pulverizado	58.186	12,4%	IGPM +	8,08%	jan/44	98%	3,7
3	CRI	Bari IX (Tecnisa) - 88 ^a	Bari Sec	21C0641790	Pulverizado	64.087	13,7%	IPCA +	5,81%	fev/29	52%	2,5
4	CRI	Bari X Sênior - 89 ^a	Bari Sec	21D0521612	Pulverizado	31.649	6,7%	IPCA +	7,00%	fev/41	77%	4,5
5	CRI	Bari X Júnior - 90 ^a	Bari Sec	21D0521769	Pulverizado	4.012	0,9%	IPCA +	24,95%	fev/41	77%	2,8
6	CRI	Bari XI Sênior - 91 ^a	Bari Sec	21F0929727	Pulverizado	22.292	4,8%	IGPM +	9,00%	mai/38	42%	4,0
7	CRI	Bari XI Júnior - 92 ^a	Bari Sec	21F0930158	Pulverizado	4.693	1,0%	IGPM +	22,52%	mai/38	42%	2,9
8	CRI	Bari XII (IGPM) - 94 ^a	Bari Sec	21H0770120	Pulverizado	28.556	6,1%	IGPM +	7,02%	fev/35	64%	2,9
9	CRI	Bari XIII (IPCA) - 95 ^a	Bari Sec	21H0770156	Pulverizado	28.440	6,1%	IPCA +	7,49%	jul/40	66%	4,0
10	CRI	Bari XIV Sênior - 103 ^a	Bari Sec	22C0899517	Pulverizado	8.953	1,9%	IPCA +	7,25%	mar/41	48%	4,4
11	CRI	Bari XV Sênior - 12 ^a	Bari Sec	22I0099580	Pulverizado	19.726	4,2%	IPCA +	7,75%	mar/43	43%	4,1
12	CRI	Bari XIV Mezanino - 12 ^a	Bari Sec	22I0099590	Pulverizado	1.577	0,3%	IPCA +	8,75%	mar/43	43%	4,0
13	CRI ¹	CRI Assaí/CBD	Bari Sec	19L0840477	Corporativo	15.234	3,2%	IPCA +	4,80%	jan/30	50%	5,1
14	CRI ¹	Mateus	True Sec	20B0980166	Corporativo	11.945	2,5%	IPCA +	4,95%	fev/32	50%	5,9
15	CRI	YOU - 1 ^a Série	Vert Sec	22D0847833	Corporativo	6.513	1,4%	DI +	4,00%	abr/26	70%	2,6
16	CRI	YOU - 2 ^a Série	Vert Sec	22D0847835	Corporativo	3.006	0,6%	DI +	4,50%	abr/27	70%	3,0
17	CRI ¹	Helbor	Virgo	20I0777292	Corporativo	11.658	2,5%	IPCA +	5,50%	set/35	65%	6,4
18	CRI ¹	Evolution	Habitasec	19L0823309	Corporativo	10.539	2,2%	IPCA +	5,80%	dez/34	33%	5,9
19	CRI	Copagril	Virgo	21F0968888	Corporativo	8.324	1,8%	IPCA +	6,50%	jun/31	55%	5,1
20	CRI	3Z	True Sec	21I0683349	Corporativo	6.608	1,4%	IPCA +	7,50%	set/28	60%	3,0
21	CRI	Minas Brisa	Ourinvest	21I0912120	Corporativo	6.462	1,4%	IPCA +	7,50%	set/26	70%	2,7
22	CRI	Brasparc	Virgo	21H0926710	Corporativo	11.929	2,5%	IPCA +	7,50%	ago/31	75%	4,5
23	CRI ¹	Rosewood II	True Sec	21L0866334	Corporativo	17.247	3,7%	IPCA +	7,50%	nov/33	70%	5,5
24	CRI ¹	Rosewood I	True Sec	21K0906902	Corporativo	7.760	1,7%	IPCA +	7,50%	nov/33	70%	5,5
25	CRI	Lote 05	Ourinvest	21E0750441	Corporativo	4.890	1,0%	IPCA +	9,00%	mai/37	70%	6,0
26	FII ²	Kinea Índice de Preço	-	KNIP11	FII de CRI	4.098	0,9%	-	12,00%	-	-	-
27	FII ²	Kinea High Yield	-	KNHY11	FII de CRI	3.462	0,7%	-	10,00%	-	-	-
28	FII ²	Maxi Renda	-	MXRF11	FII de CRI	12.887	2,7%	-	10,00%	-	-	-
29	FII ²	VBI CRI	-	CVBI11	FII de CRI	2.770	0,6%	-	12,00%	-	-	-
30	FII ²	Valora Índice de Preço	-	VGIP11	FII de CRI	7.215	1,5%	-	10,00%	-	-	-
31	FII ²	Cyrela Crédito	-	CYCR11	FII de CRI	4.350	0,9%	-	12,00%	-	-	-
32	FII ²	Guardian Multi Estratégia	-	GAME11	FII de CRI	1.353	0,3%	-	10,00%	-	-	-
33	FII ²	CRI Integral Brei	-	IBCR11	FII de CRI	1.255	0,3%	-	10,00%	-	-	-
34	LTN	Compromissada	Tesouro	Tesouro	Renda Fixa	23.424	5,0%	DI%	98,00%	-	-	-
Disponibilidade Líquida³						8.635	1,8%					

¹ Taxas apresentadas refletem as taxas de aquisição destes títulos.

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

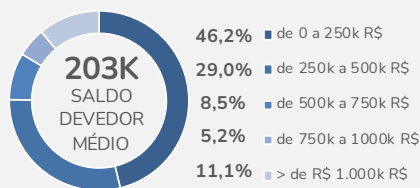
³ Disponibilidades líquidas representam a somatória das disponibilidades em caixa e alocadas nas operações compromissadas com lastro em títulos públicos, menos o montante de despesas e dividendos a distribuir provisionados e a projeção dos valores de resgate e comprometidos na liquidação de operações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

■ CRIs PULVERIZADOS (REGRA GERAL)

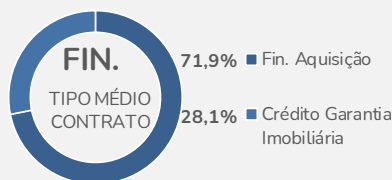
Os CRIs pulverizados contam, atualmente, com **1.174 créditos** com **ticket médio de R\$ 203 mil**. A maioria dos créditos são de Aquisição Residencial, com concentração na **Região Sudeste**, indexados ao **IPCA**, com taxa de juros média de 11,4%. A razão do saldo devedor sobre as garantias¹ (LTV) é de 68,2%. No entanto, 22,1% da carteira tem coobrigação do cedente do crédito. Excluindo os coobrigados, o LTV médio da carteira é 64,1%.

■ PAINEL DO LASTRO DOS CRIs PULVERIZADOS

■ PERFIL E CONCENTRAÇÃO SALDO DEVEDOR CRÉDITOS

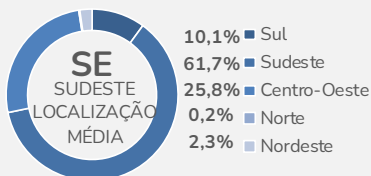


TIPO CONTRATO CRÉDITOS

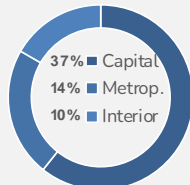


■ DISPERSÃO GEOGRÁFICA

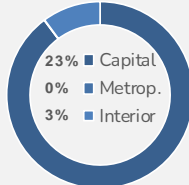
REGIÃO GEOGRÁFICA



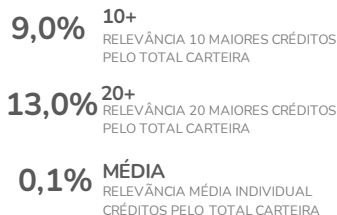
SUDESTE REGIÕES



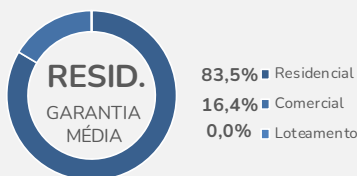
CENTRO OESTE



ÍNDICES DE CONCENTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

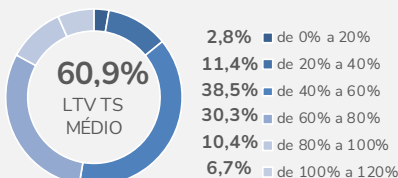


PERFIL GARANTIA IMOBILIÁRIA

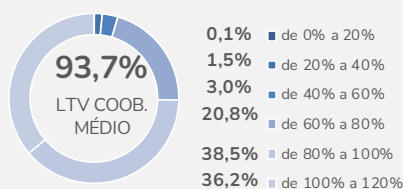


■ LOAN TO VALUE (LTV)

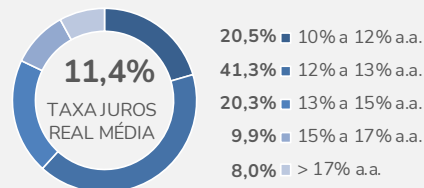
LOAN TO VALUE TRUE SALE (TS)



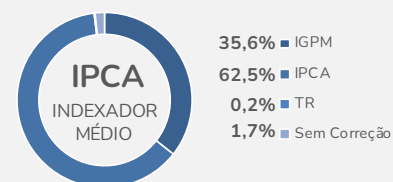
LOAN TO VALUE COOBIGADO



■ TAXA DE JUROS E INDEXADOR TAXA JUROS REAL



INDEXADOR CONTRATO



68,2%

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
64,1% FINANCIAMENTO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

55,3% CRÉDITOS COM GARANTIA IMOBILIÁRIA (CGI)

INDICES DE COOBIGACÃO CARTEIRA
% DO SALDO DEVEDOR TOTAL DA CARTEIRA
22,1% COM COOBIGACÃO. OBRIGAÇÃO DE RECOMPRA POR PARTE DO VENDEDOR EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

77,9% TRUE SALE SEM COOBIGACÃO

¹Os valores dos imóveis estão sendo considerados pelo valor da avaliação no momento da aquisição do crédito, e não estão atualizados pela inflação ou por novos laudos de avaliação. Deste modo, o LTV atual é potencialmente inferior ao reportado, o que implica que as garantias podem valer mais do que aquela considerada para fins da métrica do LTV.

■ COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

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.

O mês de outubro apresentou 64 contratos em atraso acima de 60 dias. Deste total, sete casos já possuem acordos firmados para a retomada dos pagamentos, 24 estão em renegociação, seis casos estão em execução de coobrigação e 27 casos em processo de execução. Atualmente existem 42 contratos com atraso acima de 180 dias, sendo que quatro possuem acordo firmado, oito estão em renegociação, cinco estão em execução de coobrigação e outros 25 em execução da garantia. Os casos com atraso acima de 180 dias permanecem controlados, representando somente 7,3% do lastro pulverizado. Este número representa queda em relação ao número de agosto, quando este número foi de 7,7%. Esta melhora se deve à ênfase dada às medidas de execução da garantia.

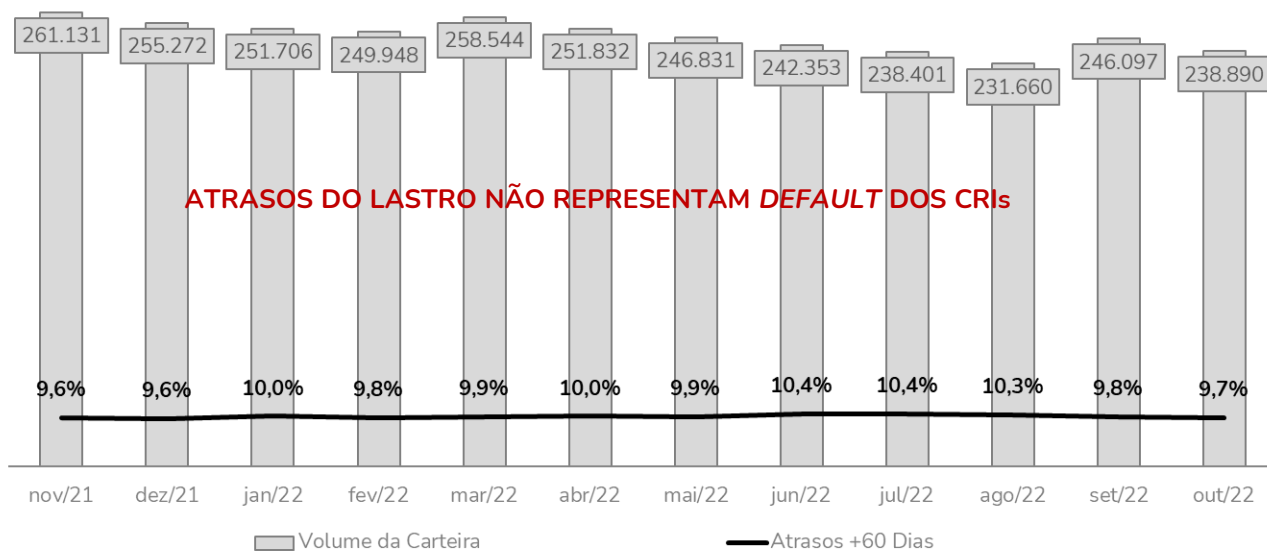
Atualmente o Fundo possui R\$ 6,9 milhões em imóveis consolidados a favor dos CRIs e R\$ 866 mil na sua própria carteira, todos resultantes da execução de créditos em atraso. Tais imóveis estão em processo de venda para reaver os valores concedidos nos empréstimos.

■ DETALHE STATUS DA COBRANÇA

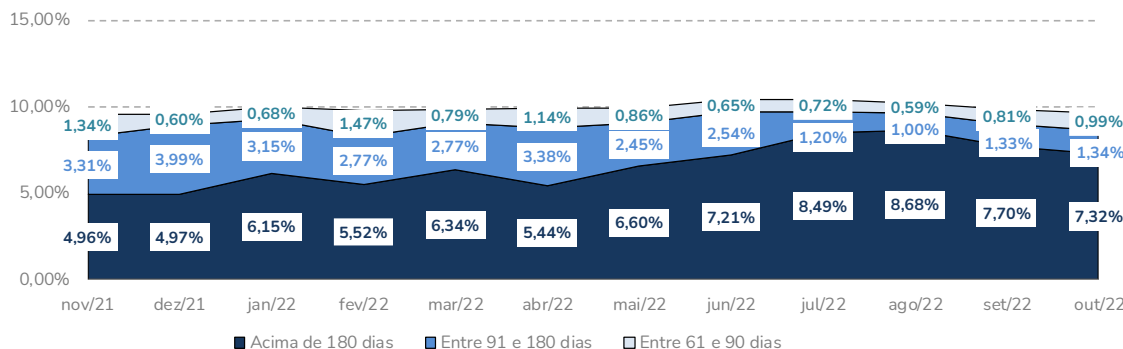
(saldo devedor em R\$ mil)

FAIXA		JULHO		AGOSTO		SETEMBRO		OUTUBRO	
ATRASO	CLASSIFICAÇÃO	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR	NÚMERO CONTRATOS	SALDO DEVEDOR
60 - 90	EM ACORDO - PARCELAMENTO	-	-	2	453	5	1.724	-	-
60 - 90	EM RENEGOCIAÇÃO	6	1.709	3	907	2	268	10	2.372
60 - 90	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-	-	-
90 - 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	3	969	2	512	4	991	3	962
90 - 180	EM RENEGOCIAÇÃO	6	933	9	1.800	7	1.782	6	1.089
90 - 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	1	969	-	-	1	505	1	455
90 - 180	EM EXECUÇÃO	-	-	-	-	-	-	2	695
> 180	EM ACORDO - PARCELAMENTO	5	3.369	2	2.173	3	2.587	4	1.359
> 180	EM RENEGOCIAÇÃO	18	6.694	7	2.214	10	2.331	8	4.997
> 180	COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO	4	2.082	5	3.092	5	3.121	5	2.635
> 180	EM EXECUÇÃO	18	8.101	31	12.624	27	10.917	25	8.501
TOTAL		61	24.828	61	23.774	64	24.225	64	23.066

■ ATRASOS ACIMA DE 60 DIAS NO CRÉDITO PULVERIZADO



■ HISTÓRICO POR FAIXA DE ATRASO



■ 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 uma renegociação, os seus imóveis serão levados à leilão, e os valores de venda dos imóveis serão destinados para pagar o saldo devedor destes créditos. **Portanto, os atrasos não são medidas que representam perdas passadas, tampouco perdas futuras.** Atualmente os CRIs pulverizados contam com 1,3x a média das próximas 12 PMTs em Fundo de Reserva.



■ CRIs FORA DA REGRA GERAL

Os CRIs apresentados nesta seção estão fora da Regra Geral. Sua principal característica é contar com poucos devedores, ao mesmo tempo que possuem bastante garantias (com métricas de LTV mínimas definidas em Regulamento). Estes ativos passam por análise de crédito e de estrutura de garantias, e foram adquiridos por possuírem uma boa relação risco vs retorno.

CRI ASSAÍ / CBD

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	19L0840477
ATIVO	CRI ASSAÍ/CBD
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,80%
% DOS ATIVOS	3,35%
VENCIMENTO	jan/30
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRIÇÃO

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.

CRI MATEUS

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	20B0980166
ATIVO	MATEUS
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 4,95%
% DOS ATIVOS	2,54%
VENCIMENTO	fev/32
OFERTA	476
LTV	50%

DESCRIÇÃO

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 JURÍDICAS BEM COMO A FIANÇA DAS PESSOAS FÍSICAS (SÓCIOS).

CRI YOU 1ª SÉRIE

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	22D0847833
ATIVO	YOU - 1ª SÉRIE
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 4,00%
% DOS ATIVOS	1,35%
VENCIMENTO	abr/26
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

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 INC. E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.

CRI YOU 2ª SÉRIE

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	22D0847835
ATIVO	YOU - 2ª SÉRIE
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	CDI + 4,50%
% DOS ATIVOS	0,63%
VENCIMENTO	abr/27
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

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 INC. E AVAL DO SÓCIO MAJORITÁRIO DA EMPRESA.

CRI HELBOR

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2010777292
ATIVO	HELBOR
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 5,50%
% DOS ATIVOS	3,16%
VENCIMENTO	set/35
OFERTA	476
LTV	65%

DESCRIÇÃO

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.

CRI EVOLUTION

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	19L0823309
ATIVO	EVOLUTION
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 5,80%
% DOS ATIVOS	2,22%
VENCIMENTO	dez/34
OFERTA	476
LTV	33%

DESCRIÇÃO

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.

CRI COPAGRIL

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21F0968888
ATIVO	COPAGRIL
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 6,50%
% DOS ATIVOS	1,70%
VENCIMENTO	jun/31
OFERTA	476
LTV	55%

DESCRIÇÃO

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.

CRI 3Z REALTY

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2110683349
ATIVO	3Z
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,65%
VENCIMENTO	set/28
OFERTA	476
LTV	60%

DESCRIÇÃO

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.

CRI MINAS BRISA

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	2110912120
ATIVO	MINAS BRISA
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,67%
VENCIMENTO	set/26
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

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.

CRI BRASPARK

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21H0926710
ATIVO	BRASPARK
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	2,53%
VENCIMENTO	ago/31
OFERTA	476
LTV	75%

DESCRIÇÃO

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.

CRI ROSEWOOD II

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21L0866334
ATIVO	ROSEWOOD II
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	3,50%
VENCIMENTO	nov/33
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

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

CRI ROSEWOOD I

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21K0906902
ATIVO	ROSEWOOD I
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 7,50%
% DOS ATIVOS	1,58%
VENCIMENTO	nov/33
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

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

CRI LOTE 05

RESUMO DA OPERAÇÃO



CODIGO	21E0750441
ATIVO	LOTE 05
DEVEDOR	CORPORATIVO
TAXA	IPCA + 9,00%
% DOS ATIVOS	1,08%
VENCIMENTO	mai/37
OFERTA	476
LTV	70%

DESCRIÇÃO

A EMISSÃO É LASTREADA EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS INTEGRALMENTE PELA CCI ORIUNDA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS. A OPERAÇÃO CONTA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE 100% DAS QUOTAS DE 3 SPES, SEGURO DE OBRA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS ORIUNDOS DAS VENDAS DOS LOTES DOS IMÓVEIS, MULTA DE PRÉ-PAGAMENTO E FUNDO DE RESERVA, FUNDO DE OBRAS E FUNDO DE DESPESAS.

■ **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 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

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

LIMITE SALDO DEVEDOR

PL FUNDO	MÁX CRÉDITO
PL ≤ 100MM	02 ^{MM}
PL > 100MM	03 ^{MM}

■ **ATUALIZAÇÃO TKT MÁX**

Valores máximos estabelecidos para o saldo devedor de cada crédito serão anualmente atualizado pelo IPCA.

■ **CRI FORA DA REGRA GERAL – CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITE DE ALOCAÇÃO**

RATING	Sem Necessidade
LOAN TO VALUE	Máximo de 80%
PRAZO MÁXIMO	240 meses
PERFIL GARANTIA	Até 30% do PL poderá ser alocado em CRIs Fora da Regra Geral que apresentem outras garantias que não sejam Alienação Fiduciária de Garantia Real Imobiliária

■ GLOSSÁRIO

LOAN TO VALUE (LTV)

Loan to value é um indicador que representa a razão entre o saldo devedor do crédito e a soma do valor das garantias atreladas ao mesmo. Por exemplo, se um contrato de crédito tem saldo devedor de R\$200 mil, e o imóvel garantidor deste contrato é avaliado em R\$1 milhão, então o *LTV* é de 20%. Quanto menor o *LTV*, maior é a proporção da garantia em relação ao valor do crédito.

OPERAÇÕES DE CRÉDITO COM COBRIGAÇÃO

Os créditos com coobrigação são aqueles que o Fundo possui o direito de revender para o originador do crédito em caso de inadimplência. Nestes casos, o originador (incorporador por exemplo) fica coobrigado por um prazo e/ou até o alcance de alguma outra métrica operacional do crédito (*LTV* por exemplo) a recomprar o crédito, em caso deste apresentar atrasos acima de um determinado número de dias (geralmente 90 dias).

OPERAÇÕES DE CRÉDITO TRUE SALE (TS)

Operações de compra de crédito em definitivo. Isto é, seu originador não possui mais responsabilidade sobre a o crédito originado.

DURATION

Duration é um indicador em unidades de tempo, que representa o tempo médio dos recebimentos das parcelas de juros e principal.

IMÓVEL PERFORMADO

Ativo Imobiliário oriundo de empreendimento que tenha recebido o auto de conclusão de obra expedido pela prefeitura do município que se encontra, como Habite-se, TVO ou semelhante.

■ CLASSIFICAÇÃO DA COBRANÇA E RENEGOCIAÇÕES DA CARTEIRA DE CRÉDITOS PULVERIZADOS

EM ACORDO

Quando o débito do mutuário é parcelado (em x prestações) em série de pagamentos paralela ao fluxo natural do contrato. Enquanto mutuário não quita a última PMT do parcelamento, constará como inadimplente;

EM RENEGOCIAÇÃO PAUSA COVID

Este mecanismo consiste nos casos em que há renegociação das condições do contrato, sobretudo referente à concessão de carência, indexadores financeiros e parcelas. A análise da concessão deste mecanismo baseia-se em matriz que considera *LTV*, volume da parcela ordinária, histórico de atraso e coobrigação do crédito.

Nesta classe também figuram os casos em que o “patrimônio separado” (Bari Sec) tenha sido notificado extra judicialmente pelo mutuário, com pedidos de carência que não se enquadram na política de concessão definida até aqui;

COBRIGAÇÃO EM EXECUÇÃO

Créditos coobrigados por parte do vendedor do crédito, e estão em processo execução desta coobrigação.. Na maioria dos casos, antes da execução da coobrigação existe a busca de condições para manutenção do crédito em carteira, sem a necessidade de recompra por parte do coobrigado, com a finalidade de evitar a descontinuidade dos créditos que estão como lastro dos CRIs.

EM EXECUÇÃO

Créditos não coobrigados, em inadimplência elástica, com ritos de cobrança avançados - imóveis em consolidação ou em consolidação para execução da garantia;

■ DISCLAIMER

Este relatório é de caráter exclusivamente informativo, direcionado aos cotistas do fundo e não deve ser considerado uma oferta ou análise para a transação de cotas do mesmo ou qualquer outro ativo financeiro mencionado. Seu conteúdo foi desenvolvido pela Bari Asset e sua distribuição ou reprodução integral ou em partes, sem prévio e explícito consentimento da mesma, é vedada. As informações nele contidas estão em conformidade com o regulamento e demais documentos legais, porém não os substituem. Leia atentamente o regulamento antes da decisão de investimento no fundo, com dedicação especial ao objetivo do fundo e sua política de investimento. Os Fundos de Investimento imobiliário são constituídos como forma de condomínio fechado, a partir da ICVM 472, portanto suas cotas não são passíveis de resgate e os investidores deste tipo de ativo podem encontrar dificuldades em iniciativas de desinvestimento das mesmas no mercado secundário. O fundo de investimento de que trata este boletim não conta com garantia da instituição administradora, do gestor, do custodiante, de qualquer outra parte ligada à sua constituição e operação, de qualquer tipo de seguro ou do fundo garantidor de crédito (FGC). Para a avaliação de performance de qualquer fundo de investimento é recomendada a análise de período mínimo de 12 meses. A rentabilidade apresentada pelo fundo em histórico não deverá, em qualquer hipótese, ser considerada garantia, promessa ou sugestão de retorno futuro. As informações que embasam este material foram extraídas de fontes fundamentadas e consideradas confiáveis pela Bari Asset, no entanto não é possível garantir que estejam imunes a equívocos e estão sujeitas a alterações sem a necessidade de comunicação prévia. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Para esclarecimentos adicionais é recomendável o direcionamento ao administrador e gestor do fundo, por meio do endereço de correspondência eletrônica a seguir: ribari11@bariasset.com.br