

Bari Companhia Hipotecária

**Demonstrações financeiras referentes ao
semestre findo em 30 de junho de 2025**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	7
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações de resultados	09
Demonstrações de resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Curitiba,.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Diretor Presidente

A) Visão Organizacional

A Administração da Bari Companhia Hipotecária (“Hipotecária”), instituição financeira especializada em crédito imobiliário, em consonância com as disposições legais e estatutárias, apresenta o Relatório da Administração, as Demonstrações Financeiras, incluindo as Notas Explicativas e o Parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

As suas atividades estão reguladas, prioritariamente, pelas Resoluções CMN nº 4.985, de 17.02.2022, e nº 4.676/2018, tendo como principal campo de negócio os créditos imobiliários, representados, em especial, por: a) financiamentos para aquisição de imóveis; b) compra de recebíveis imobiliários; e c) operações creditícias com lastros em bens imóveis (“*home equity*”), todos com vinculação mediante o instituto de alienação fiduciária.

A Hipotecária integra o Conglomerado Prudencial Bari, liderado pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., que envolve, além das duas entidades referenciadas acima, a Bari Securitizadora S.A., atendendo a regulamentação em vigor. Esta última instituição se constitui em parceira na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), visto que recebe, via cessões, créditos originados nesta sociedade para comporem os respectivos lastros.

B) Atividade de Relevância no Contexto Corporativo

O Conglomerado Financeiro Bari contratou empresa especializada para assessorá-lo no atendimento às novas regras operacionais, ditadas pelas Resoluções CMN nºs 4966 e 5100, e Resoluções BCB nºs 219, 309 e 352. As alterações trazidas pelos citados normativos tiveram impactos importantes e foram implementados a partir de jan/2025. Os principais impactos foram em relação a forma de contabilização e reconhecimento contábil dos custos atrelados a origem de operações de crédito e, também, nos critérios de mensuração das provisões para perdas incorridas e esperadas nas operações de crédito.

C) Destaques Operacionais

A seguir, informamos os saldos apurados de seus principais indicadores, de forma comparativa com os alcançados no encerramento do 1º semestre de 2024, a demonstrar

evolução nos negócios, nada obstante o cenário econômico-financeiro ainda desafiador, com taxas de juros elevadas e inflação oscilante.

R\$ mil

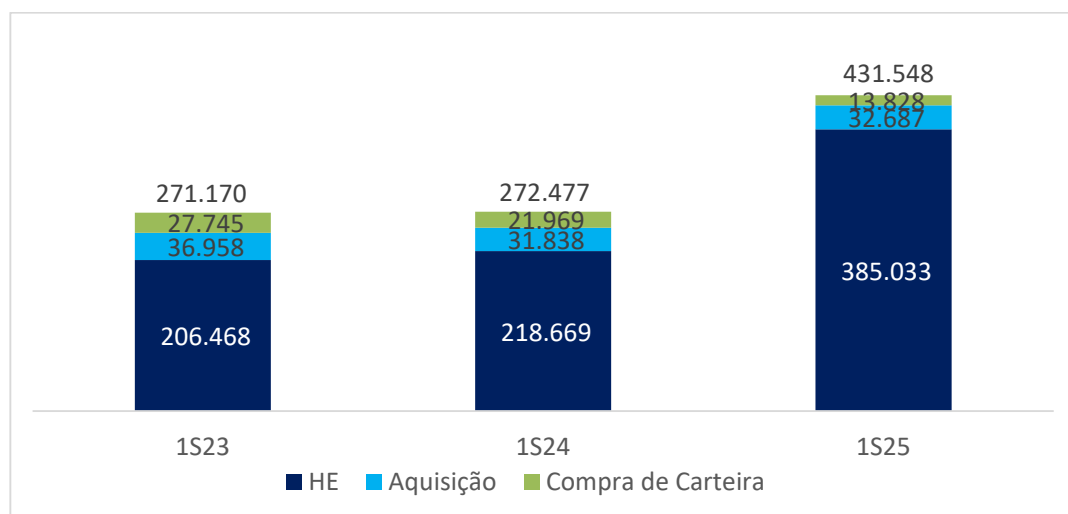
<u>Período</u>	Jun/25	Jun/24
Carteira (*)	431.548	272.477
PL	76.568	69.412
Lucro	6.916	2.936
LCI	386.009	250.962
Provisões (**)	2,21%	1,71%

(*) – Em jun/2025 apresenta o saldo contábil bruto.

(**) – Provisões da carteira para perda esperada associada ao risco de crédito.

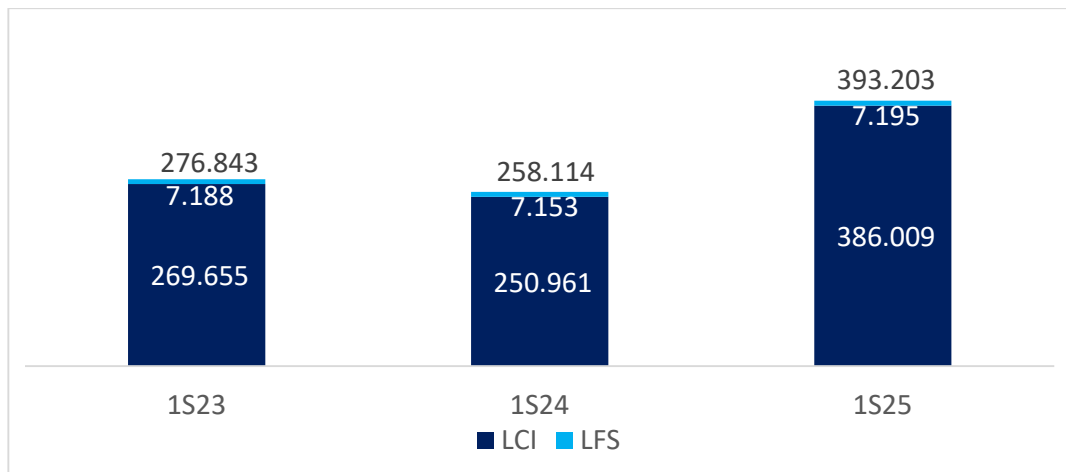
Em Jun/2024, os cálculos foram realizados conforme os critérios estabelecidos pela Resolução CMN nº 2682, que dispunha sobre os procedimentos para classificação das operações de crédito e constituição de provisões. Já em jun/2025, os cálculos passaram a obedecer às diretrizes da Resolução CMN nº 4966, que introduziu uma nova metodologia baseada em perdas esperadas e classificação por estágios, em alinhamento com os padrões internacionais de contabilidade (IFRS 9).

C.1 - Carteira de Crédito



Conforme observado no quadro acima, o volume de operações de crédito apresentou um incremento de 58,4% em jun/2025, em comparação com os saldos de jun/2024. A expansão no exercício de Jun/2025, frente ao alcançado mesmo período em 2023 foi de 59,1%.

C.2 - Carteira de Captação



(*) Letra Financeira Subordinada.

No tocante ao saldo de LCIs, principal meio de captação da Hipotecária, representando cerca de 98,2% do total, experimentou uma evolução de 52,3%, no comparativo jun/2024 com jun/2025.

C3 – Rating

A Hipotecária detém a classificação “brBBB+”, atribuído pela avaliadora Austin, conforme decisão de seu Comitê de Classificação de Risco, em reunião realizada em janeiro/2025, com perspectiva estável, e que representa uma elevação em relação à nota anterior, de “brBBB”. O novo rating está fundamentado na metodologia de avaliação de risco de instituições financeiras. A Austin Rating entende que a Hipotecária possui solidez intrínseca adequada e qualidade de suporte externo moderada, representando, assim, baixo risco aos seus depositantes e credores em geral.

D) Contexto Econômico-Financeiro

No âmbito interno, a liberação de créditos/financiamentos, de forma seletiva, derivou para operações originadas por nossos canais de distribuição de forma eficiente, respeitando os custos planejados. Tal eficiência advém do constante aperfeiçoamento e automação do processo de concessão, onde a esteira de contratação se insere entre as mais ágeis do mercado, com reduções significativas de tempo médio de análise e deferimento de solicitações de créditos.

E) Gerenciamento Contínuo e Integrado de Riscos e de Capital

Conquanto os controles próprios estejam centralizados no Banco Bari, com suporte na regulamentação, Resolução CMN 4557, artigo 55, foi instituída na referida entidade uma Comissão para executar tal tarefa, que tem a presença, entre outros técnicos, de todos os diretores. Entre os temas a serem ali avaliados encontra-se a RAS, uma grade, estabelecida pelo normativo acima referenciado, com 11 (onze) indicadores de performance, em que constam os riscos toleráveis em operações distintas, alcançando as duas instituições.

Realçamos, a respeito do indicador referente a risco socioambiental e climático, que elaboramos política para nortear nossas ações pertinentes, considerando a sua relevância no contexto atual, em que sobressai a necessidade de prevenir os efeitos do aquecimento climático e intempéries daí decorrentes. Merece relevo, ainda, a redução significativa de imóveis consolidados, ao amparo da Lei nº 9.514/97, que se reporta àqueles retomados de clientes inadimplentes cujas obrigações estavam garantidas por alienação fiduciária, a revelar a assertiva da política prudente de crédito aqui implementada.

F) Ambiente Digital

A Hipotecária também deu passos importantes na esfera digital, o que alavancou seus negócios, trazendo economias processuais e agilidade nos exames de propostas de concessões creditícias, e tal tendência tecnológica seguiu firme e forte no 1º semestre de 2025.

O Conglomerado vem investindo em melhorias tecnológicas, agregando, paulatinamente, novos produtos à área digital, com o que se projeta alcançar outras categorias de clientes e obter maior volume de transações.

Agradecimentos

Pelas razões antes expostas, agradecemos aos nossos acionistas, clientes e parceiros pela confiança depositada e, em especial, ao corpo de colaboradores que nos ajudaram na trajetória positiva que logramos atingir.

Curitiba, 16 de setembro de 2025.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Diretor Presidente

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Nunes Machado, nº 68 – 10º Andar - Batel
80250-000 – Curitiba/PR - Brasil
Caixa Postal 13533 - CEP: 80250-000 - Curitiba/PR - Brasil
Telefone +55 (41) 3304-2500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos diretores da
Bari Companhia Hipotecária
Curitiba - PR

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Bari Companhia Hipotecária (“Hipotecária”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o semestre findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras da Bari Companhia Hipotecária em 30 de junho de 2025, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Hipotecária, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas, de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota explicativa nº 2.a às demonstrações financeiras que descreve que as referidas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), considerando a dispensa da apresentação, nas demonstrações financeiras referente ao período de 2025, dos valores comparativos relativos aos períodos anteriores, conforme previsto na Resolução 4.966/21 do Conselho Monetário Nacional (CMN) e na Resolução BCB nº 352/23 do Banco Central do Brasil (BACEN). Nossa opinião não contém ressalvas relacionada a este assunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Hipotecária é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Hipotecária continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Hipotecária ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.

Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante

resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Hipotecária.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Hipotecária. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Hipotecária a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 29 de setembro de 2025.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-PR



Guilherme Zuppo Ventura Diaz
Contador CRC 1SP-294326/O-3

Bari Companhia Hipotecária

Balanço patrimonial em 30 e junho de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/06/2025	Passivo	Nota	30/06/2025
Circulante		167.986	Circulante		173.853
Disponibilidades	4	181	Recursos de aceites e emissão de títulos	9.b	127.787
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	56.261	Recursos de letras de imobiliárias, hipotecárias de crédito e similares		127.787
Instrumentos financeiros		91.126	Obrigações por empréstimos		19
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos		6.385	Empréstimos no país		19
Carteira própria	5.a	6.385	Outras obrigações		46.047
Operações de crédito	6	84.741	Cobrança e arrecadação de títulos assemelhados		272
Operação de crédito - Setor privado	6.a.b	93.306	Sociais e estatutárias	10	5.024
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(8.565)	Fiscais e previdenciárias	11	4.402
Outros ativos financeiros	7	8.679	Diversas	12	36.349
Outros ativos financeiros		8.713	Não circulante		270.446
Provisão para perda <i>impairment</i>		(34)	Exigível a longo prazo		270.446
Outros ativos	8	11.739	Recursos de aceites e emissão de títulos	9.b	258.222
Outros ativos		11.739	Recursos de letras de imobiliárias, hipotecárias de crédito e similares		258.222
Não circulante		352.881	Divida subordinada	9.c	7.195
Realizável a longo prazo		352.434	Letras financeiras subordinadas		7.195
Operações de crédito	6	337.258	Outras obrigações		5.030
Operação de crédito - Setor privado	6.a.b	338.242	Fiscais e previdenciárias	11	7
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(984)	Diversas	12	5.023
Ativos fiscais diferidos	18.c	3.988	Patrimônio Líquido	14	76.568
Outros ativos financeiros	7	45	Capital		
Outros ativos financeiros		68	De Domiciliados no país	14.a	45.000
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		(23)	Reservas de lucros	14.b.c	31.554
Outros ativos	8	11.143	Ajustes de títulos e valores mobiliários a valor de mercado		14
Outros ativos		12.344			
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		(1.201)			
Permanente		447			
Imobilizado de uso		355			
Outras imobilizações de uso		835			
Depreciações acumuladas		(480)			
Intangível		92			
Ativos intangíveis		234			
Amortizações acumuladas		(142)			
Total do ativo		520.867	Total do passivo		520.867

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Companhia Hipotecária

Demonstrações dos resultados

Semestre findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2025
Receitas da intermediação financeira		43.036
Operações de crédito		39.318
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	5.b	3.718
Despesas da intermediação financeira		(24.080)
Operações de captação no mercado	9.d	(21.988)
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(2.092)
Resultado bruto da intermediação financeira		18.956
Outras receitas/despesas operacionais		(8.488)
Receita de prestação de serviços	16	1.932
Despesas de pessoal		(2.205)
Outras despesas administrativas	17	(7.094)
Despesas tributárias	18	(1.198)
Outras receitas operacionais		912
Outras despesas operacionais		(835)
Resultado operacional		10.468
Resultado antes da tributação sobre o lucro		10.468
Imposto de renda e contribuição social	19	(3.552)
Provisão para Imposto de renda		(2.973)
Provisão para Contribuição social		(1.080)
Ativo fiscal diferido		501
Resultado Líquido		6.916
Quantidade de ações		45.000
Resultado líquido por ação		0,1537

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Companhia Hipotecária

Demonstrações dos resultados abrangentes

Semestre findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	30/06/2025
Resultado Líquido do período	6.916
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado	9
Títulos e valores mobiliários	14
Imposto de renda e contribuição social	(5)
Resultado abrangente total	6.925

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Companhia Hipotecária

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Semestre findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

Nota	Capital Social	Reserva de lucros		Outros resultados abrangentes	Lucros Acumulados	Total
		Reserva Legal	Reserva Especial Lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2024	45.000	6.469	20.417	19	-	71.905
Ajuste para a adoção inicial à Resolução nº 4.966/2021	-	-	-	-	(1.853)	(1.853)
Saldos em 01 de janeiro de 2025	<u>45.000</u>	<u>6.469</u>	<u>20.417</u>	<u>19</u>	<u>(1.853)</u>	<u>70.053</u>
Ajustes de avaliação patrimonial	5	-	-	(6)	-	(6)
Lucro líquido do semestre	-	-	-	-	6.916	6.916
Destinações:	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	14.e	345	-	-	(345)	-
Constituição de reserva especial de lucros	14.e	-	4.324	-	(4.324)	-
Dividendos propostos	14.e	-	-	-	(394)	(394)
Saldos em 30 de junho de 2025	<u>45.000</u>	<u>6.814</u>	<u>24.741</u>	<u>13</u>	<u>(0)</u>	<u>76.568</u>
Mutações do período	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>4.324</u>	<u>(6)</u>	<u>1.853</u>	<u>6.516</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Bari Companhia Hipotecária

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Semestre findo em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do semestre		6.916
Atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações		149
Provisão/(Reversão) para perda esperada associada ao risco de crédito		2.092
Provisão/(Reversão) para outros ativos financeiros		(1)
Provisão/(Reversão) para outros ativos		(1.201)
Provisão/(Reversão) para riscos cíveis e trabalhistas		(145)
Provisão para imposto de renda e contribuição social correntes		4.053
Imposto de renda e contribuição social - diferido		(501)
Participação dos empregados		229
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
TVM e instrumentos financeiros derivativos		1.484
Operações de crédito		(90.735)
Outros ativos financeiros		(3.933)
Outros ativos		2.447
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Recursos de letras de crédito imobiliário		70.038
Obrigações por empréstimos		(32)
Cobrança e arrecadação de títulos assemelhados		140
Obrigações sociais e estatutárias		(370)
Obrigações fiscais e previdenciárias		294
Outras obrigações		18.204
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		(1.260)
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades operacionais		7.867
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Baixa de imobilizado		(50)
Fluxo de caixa (utilizado)/gerado nas atividades de investimento		(50)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		7.817
Caixa e equivalentes de caixa no início do semestre	4	48.625
Caixa e equivalentes de caixa no final do semestre	4	56.442

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Bari Companhia Hipotecária (“Companhia”), controlada pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. (99%), foi constituída em 16 de maio de 2011 na forma de sociedade anônima de capital fechado, estando autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil a partir de 27 de setembro de 2011 tendo iniciado suas operações em 10 de janeiro de 2012. Está localizada na Av. Sete de Setembro, nº 4781, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, Brasil.

A Companhia, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, tem por objetivo a realização de financiamentos para: a) aquisição, produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais ou comerciais e lotes urbanos; b) conceder empréstimos e financiamentos garantidos por alienação fiduciária de bens imóveis, com destinação diversa da que se refere o item anterior; c) repassar recursos destinados ao financiamento da produção ou da aquisição de imóveis residenciais ou comerciais, bem como todas as demais operações ativas, passivas e acessórias a que estão legalmente autorizadas às instituições da espécie.

2 Apresentação e base de elaboração das demonstrações financeiras

a. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil – Bacen, adaptadas às normas do Banco Central do Brasil (BACEN) através dos critérios estabelecidos no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e de outros regulamentos dessa Instituição e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, inclusive com as alterações das Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09.

Adoção de novas normas

O Conselho Monetário Nacional emitiu a Resolução CMN nº 4.966/2021, que trata de conceitos e critérios contábeis aplicáveis a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros, provisão para perdas esperadas ao risco de crédito, designação e reconhecimento das relações de proteção (contabilidade de hedge) e evidenciação das informações.

Adicionalmente, o Banco Central do Brasil emitiu a Resolução BCB nº352/2023 que estabelece procedimentos contábeis relacionados à definição de fluxos de caixa de ativos financeiros (teste de SPPI – Somente Pagamento de Principal e Juros), aplicação da metodologia para apuração da taxa de juros efetiva, constituição de provisão para perdas associadas ao risco de crédito, incluindo pisos mínimos obrigatórios e evidenciação de informações sobre instrumentos financeiros nas notas explicativas.

Concomitante à mudança trazida pela Resolução supracitada, também ocorreu a reformulação do Plano de Contas Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF. O Banco Central do Brasil reestruturou o elenco de contas do COSIF (Instruções Normativas BCB nº 493 a 500 de 26/07/2024).

As referidas normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025.

A Lei 14.467/2022, alterou o tratamento tributário aplicado às perdas incorridas no recebimento de créditos decorrentes das atividades das instituições financeiras e demais autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Esta lei entrou em vigor a partir de janeiro de 2025.

Foi publicada a MP nº 1.261 em 02/10/2024, convertida na Lei nº 15.078/2024, determinando o prazo para diferimento dos ativos diferidos originados a partir das perdas incorridas existentes em 31/12/2024, podendo ser em 84 ou 120 avos, condicionados, iniciando a contabilização dessas perdas, na determinação do lucro real, para Imposto de Renda e Contribuição Social, a partir de janeiro/2026.

Foi publicada pelo Banco Central do Brasil em dezembro de 2021 a Resolução CMN nº 4.975 que estabelece a observância ao Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 06 (R2) – Arrendamentos, no reconhecimento, na mensuração, na apresentação e na divulgação de operações de arrendamento mercantil, e que passou a vigorar em 1º de janeiro de 2025. Esse normativo não tem impacto na Bari Companhia Hipotecária.

A administração declara que preparou as demonstrações financeiras no pressuposto de continuidade dos negócios e que as divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia, evidenciam todas as informações relevantes, utilizadas na sua gestão e que as práticas contábeis foram aplicadas de maneira consistente..

b. Impactos provenientes da Implementação da Resolução CMN nº 4.966/2021 e BCB nº 352/2023

A adoção da Resolução CMN nº 4.966/2021 e Resolução BCB nº 352/2023 foram aplicadas de forma prospectiva e os ajustes de saldos contábeis foram reconhecidos em 1º de janeiro de 2025 e contrapartida do Patrimônio Líquido (rubrica “Lucros Acumulados”) com redução total de R\$ 1.853 proveniente de:

Descrição	Efeitos
Provisão para Perdas	(2.808)
(-) Efeito tributário	955
(=) Efeito de transição no Patrimônio Líquido	<u>(1.853)</u>

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria em reunião 29 de setembro de 2025.

c. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir destas estimativas. As revisões das estimativas e premissas são de forma contínua e reconhecidas prospectivamente. As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que

possuem risco significativo de resultar em um ajuste material nos exercícios seguintes estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 3.d e 6c** - Critério de provisionamento: Mensuração para perda esperada associada ao risco de crédito.

d. Moeda funcional

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

3 Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia na elaboração das demonstrações financeiras são:

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa, de acordo com a Resolução CMN nº 3.604/08, estão representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez com prazo de até 90 dias, que possuem conversibilidade imediata em caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor de mercado.

Entre os recursos disponíveis com essas características, são classificados como equivalentes de caixa somente aqueles recursos mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

As aplicações interfinanceiras de liquidez são registradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, deduzidos de provisão para desvalorização, quando aplicável.

b. Apuração do resultado

O regime contábil de apuração do resultado é o de competência e considera os rendimentos, encargos e variações monetárias ou cambiais, calculados a índices ou taxas oficiais, “*pro rata*” dia, incidentes sobre ativos e passivos atualizados até a data do balanço.

c. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo acrescidos dos custos e receitas diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados com base no modelo de negócios para gestão de ativos financeiros e nas características contratuais dos fluxos de caixa (teste de somente principal e juros - Teste SPPJ), conforme a relação a seguir:

(i) Ativos financeiros subsequentemente mensurados ao custo amortizado quando o ativo financeiro é gerido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros com o fim de receber os respectivos fluxos de caixa contratuais, constituídos apenas por pagamento de principal e juros

(ii) Ativos financeiros subsequentemente mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando o ativo financeiro é gerido dentro do modelo de negócios cujo objetivo gerar retorno tanto pelo recebimento dos fluxos de caixas contratuais quanto pela venda de ativos financeiros com transferência substancial de riscos e benefícios, constituídos apenas por pagamento de principal e juros

(iii) Ativos financeiros subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado quando não atendem aos critérios descritos acima

Os passivos financeiros são mensurados ao Custo Amortizado, exceto i) derivativos; ii) passivos financeiros gerados em operações que envolvam empréstimo ou aluguel de ativos financeiro; iii) passivos financeiros gerados pela transferência de ativo financeiro; iv) compromissos de crédito e créditos a liberar; e v) garantias financeiras prestadas.

Instrumentos financeiros derivativos (ativos e passivos)

As operações com derivativos, representadas por operações de swap, são contabilizadas no balanço, e os valores-base dos respectivos contratos são contabilizados em contas de compensação. Os ajustes desses contratos de swap são apurados diariamente por tipo de ativo e os respectivos vencimentos são reconhecidos no resultado do período.

A metodologia aplicada para mensuração do valor de mercado (valor provável de realização) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada no cenário econômico e nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração, que incluem a captura de preços médios praticados no mercado, os dados divulgados pelas diversas associações de classe e as bolsas de valores, mercadorias e futuros, aplicáveis à data-base do balanço. Assim, quando da efetiva liquidação financeira desses itens, os resultados poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Operações de crédito, depósitos, captações no mercado aberto e recursos de aceites e emissão de títulos

As principais operações de crédito da Companhia são compostas por financiamentos imobiliários, sendo classificados como habitacionais e empreendimentos, empréstimos com garantias de imóveis, *Home Equity* e também com limite de crédito com garantia imobiliária – LCGI.

As operações de crédito, depósitos, captações no mercado aberto e recursos de aceites e emissão de títulos tem suas receitas ou despesas reconhecidas no resultado *pró-rata-day*, sendo que as operações que possuem receitas ou despesas diretamente atribuídas são apuradas com base na taxa de juros efetiva (“modelo padrão”) nos termos do Art. 72 da Resolução BCB nº 352/2023.

d. Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito

A provisão para perdas esperadas da Bari Companhia Hipotecária é constituída com base na metodologia simplificada, de acordo com os critérios estabelecidos na Resolução BCB nº 352/2023 para seus ativos financeiros.

A Companhia considera os prazos de vencimentos e os percentuais mínimos estabelecidos nos Artigos 76 a 78 para constituição de provisão para perdas incorridas (ativos inadimplidos) e para constituição de provisão adicional. Adicionalmente classificou os ativos financeiros em C1 a C5 considerando o tipo do produto e as garantias das operações conforme determinado pelo Art. 81

da Resolução BCB nº 352/2023

De forma complementar, a Companhia realiza **backtests anuais** considerando dados históricos, comparando as perdas observadas com os níveis de provisão mínimos constituídos, e caso seja identificada insuficiência, é realizado ajuste complementar (Provisão para Perdas Esperadas) em conformidade com o artigo 79, inciso III da Resolução BCB nº 352/2023.

A Companhia efetua a baixa dos ativos financeiros para prejuízo quando a provisão para perdas chega no percentual de 100%.

Em caso de operações reestruturadas, referem-se a renegociação que implique em vantagens à contraparte, em decorrência da deterioração da qualidade do crédito.

e. Outros ativos

Correspondem, basicamente, a bens não de uso próprio e despesas antecipadas. Os bens não de uso referem-se a imóveis disponíveis para venda e as despesas antecipadas correspondem a benefícios que ocorrerão em períodos futuros.

f. Ativo imobilizado

Corresponde aos direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram os riscos, benefícios e controles dos bens da Companhia.

É demonstrado pelo custo de aquisição, líquido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, mediante as aplicações das seguintes taxas anuais fixadas por espécie de bens. O saldo contábil do imobilizado não supera seu provável valor de recuperação e foi submetido a teste de *impairment*. As taxas de depreciação anuais são:

	Taxa - %
Equipamentos de informática	20%
Móveis, utensílios e equipamentos de uso	10%
Sistema de transporte	20%

g. Ativo intangível

Correspondem aos direitos adquiridos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da Companhia ou exercidos com essa finalidade. Os ativos intangíveis com vida útil definida são geralmente amortizados de forma linear no decorrer de um período estimado de benefício econômico, os quais estão demonstrados pelo custo de aquisição, ajustado por amortizações acumuladas, com taxas anuais como segue:

	Taxa - %
Gastos de aquisição e desenvolvimento de software	20% e 25%

O saldo contábil dos ativos intangíveis, registrados na rubrica de ativo intangível não superam seus prováveis valores de recuperação e foram submetidos a teste de *impairment*.

h. Outros ativos e passivos

Os ativos estão demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas (em base “*pro-rata*” dia) e provisão para perda,

quando julgada necessária. Os passivos demonstrados incluem os valores conhecidos e calculáveis, acrescidos dos encargos e das variações monetárias incorridas (em base “pro-rata” dia).

i. Redução do valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

É reconhecida uma perda por *impairment* se o valor de contabilização de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa excede seu valor recuperável. Uma unidade geradora de caixa é o menor grupo identificável de ativos que gera fluxos de caixa substancialmente independentes de outros ativos e grupos. Perdas por *impairment* são reconhecidas no resultado do período.

Os valores dos ativos não financeiros são revistos, no mínimo, semestralmente, na ocasião do levantamento do balanço, para determinar se há alguma indicação de perda por *impairment*.

j. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes, e obrigações legais estão de acordo com os critérios definidos na Carta Circular BACEN nº 3.429/10 e na Resolução CMN nº 3.823/09, esta que aprova o Pronunciamento Técnico nº 25 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Ativos Contingentes - Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos. **Passivos contingentes** - São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos; não são, portanto, provisionados, mas divulgados se classificados como perda possível, e não provisionados nem divulgados se classificados como perda remota. **Provisões** - São reconhecidas quando, com base na opinião de assessores jurídicos e da Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa, se for provável uma saída de recursos para liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos sejam mensuráveis com suficiente segurança. As ações relativas a causas trabalhistas, fiscais e cíveis classificadas como perda provável pelos assessores jurídicos e prováveis pela Administração são contabilizadas com base na expectativa de perda da administração e divulgadas em notas explicativas.

Obrigações legais - Fiscais e previdenciárias - Referem-se às demandas judiciais ou administrativas onde estão sendo contestadas a legalidade ou constitucionalidade de tributos e contribuições, e são provisionadas apenas se forem classificadas com risco provável.

Depósitos judiciais - São mantidos em conta de ativo, sem serem deduzidos das provisões, em atendimento às normas do Banco Central do Brasil (BACEN).

k. Provisão para imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida do adicional de 10%, quando aplicável, e inclui incentivos fiscais, cuja opção é formalizada na declaração de rendimentos, e a contribuição social é constituída à alíquota-base de 9% do lucro tributável, conforme legislação em vigor.

Impostos diferidos

Os impostos diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as

bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável.

Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Financeira espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. De acordo com o disposto na regulamentação vigente, os créditos tributários são registrados na medida em que se considera provável sua recuperação em base à geração de lucros tributáveis futuros.

l. Resultado recorrente e não recorrente

Resultado não recorrente é o resultado que esteja relacionado com as atividades atípicas da instituição e não esteja previsto para ocorrer com frequência nos exercícios futuros. O resultado recorrente corresponde as atividades típicas da instituição e tem previsibilidade de ocorrer com frequência nos exercícios futuros. Desta maneira de acordo com a Resolução BCB nº 2/2020 em seu artigo 34 e política de avaliação e mensuração de eventos não recorrentes da Companhia assume-se que o lucro líquido da Companhia no semestre de 30 de junho de 2025, no montante de R\$ 6.916 , foi obtido exclusivamente com base em resultados recorrentes.

m. Eventos subsequentes

Evento subsequente ao período a que se referem as demonstrações financeiras é aquele evento, favorável ou não, que ocorre a data final do período a que se referem as demonstrações financeiras e a data na qual é autorizada a emissão destas demonstrações.

Não houve eventos subsequentes que ocasionaram ajustes ou divulgações para as demonstrações financeiras encerradas em 30 de junho de 2025.

4 Classificação dos ativos e passivos financeiros

A Companhia classificou seus ativos e passivos financeiros, para o balanço de 30 de junho de 2025, conforme demonstrado abaixo:

	Custo Amortizado	Valor Justo no Resultado	Valor Justo em Outros Resultados Abrangentes	Total
Ativos				
Disponibilidades	181	-	-	181
Aplicação Interfinanceira de liquidez	56.261	-	-	56.261
Títulos e valores mobiliários	-	-	6.365	6.365
Operações de crédito	431.548	-	-	431.548
Outros ativos financeiros	8.781	-	-	8.781
Total Ativos Financeiros	488.058	-	6.365	503.156
Passivos				
Recursos de aceites e emissão de títulos	393.223	-	-	393.223
Total Passivos Financeiros	393.223	-	-	393.223

5 Caixa e equivalentes de caixa

	30/06/2025
Caixa	5
Reservas livres	-
Depósitos bancários	176
Total de disponibilidades	181
Operações compromissadas - Posição bancada	56.261
Letras do Tesouro Nacional	56.261
Total de caixa e equivalentes de caixa	56.442

As aplicações financeiras que possuem prazo de vencimento de até 90 dias e as que possuem como característica a possibilidade de liquidação ou resgate a qualquer momento sem prejuízo dos rendimentos auferidos até o momento do resgate foram considerados como caixa e equivalentes de caixa. Estas estão demonstradas no quadro abaixo:

	30/06/2025
	Tx. Curto prazo
DI (pré)	7,19 % a.a. 52.261
Total	52.261

6 Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

	30/06/2025
	Vencimento Valor de mercado Valor de curva Ajuste a valor de mercado
Valor Justo em Outros Resultados Abrangentes	
Letra Financeira do Tesouro – LFT (carteira própria)	01/09/2029 6.385 6.363 21
Total	6.385 6.363 21

Nota: O valor de mercado dos títulos públicos federais é obtido por meio da utilização de preços divulgados pela Associação Brasileira das Entidades de Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA).

a. Resultado com aplicações interfinanceiras, títulos e valores mobiliários e instrumentos derivativos

	<u>30/06/2025</u>
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	3.197
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	<u>521</u>
Total	<u>3.718</u>

7 Operações de crédito e provisão para perda esperada associada ao risco de crédito

a. Composição da carteira de crédito por tipo de operação

	<u>30/06/2025</u>	
	Carteira	Distribuição
Tipo de operação:		
Financ. Imob. não Resid. Aquisição	6.292	1,46 %
Financ. Imob. Resid. Reforma e Ampliação	1.250	0,29 %
Financ. Imob. Resid. Aquisição	39.119	9,06 %
Empréstimo com garantia imobiliária	<u>384.888</u>	<u>89,19 %</u>
Total	<u>431.549</u>	<u>100,00 %</u>
Circulante	93.307	
Não Circulante	338.242	

Os imóveis financiados são alienados fiduciariamente em favor da Companhia.

b. Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito

b.1 Movimentação da provisão para perda esperada associada ao risco de crédito

	<u>30/06/2025</u>
Saldo no início do período/	(4.649)
Adoção de novas normas	(2.808)
Constituição líquido de reversões.	(2.092)
Saldo final do período	<u>(9.549)</u>
Circulante	(8.565)
Não Circulante	(984)

Foram registrados na rubrica contábil “recuperação de créditos baixados como prejuízo”, no semestre findo em 30 de junho de 2025, o montante de R\$ 143.

30/06/2025	
Refinanciamentos	Reestruturadas
28.820	2.946

Não ocorreram reestruturações nos períodos findos em 30 de junho de 2025.

c. Concentração de créditos

	30/06/2025
Dez maiores devedores	41.950
Percentual do total da carteira de operações de crédito	12,34 %
Cinquenta maiores seguintes	74.215
Percentual do total da carteira de operações de crédito	21,84%

d. Composição da carteira e provisão para perda esperada associada ao risco de crédito, por rating

O somatório da carteira de operações de crédito e o valor da respectiva provisão para perda esperada associada ao risco de crédito em 30 de junho de 2025 estão segregados de acordo com as normas vigentes e assim representados:

Ativos Não Problemáticos	C1	Valor	%
Zero a 14 dias	381.774	381.774	88,47%
15 a 30 dias	20.418	20.418	4,73%
31 a 60 dias	15.882	15.882	3,68%
61 a 90 dias	2.235	2.235	0,52%
Ativos Problemáticos inadimplidos			
Menor que 3 meses	2.668	2.668	0,62%
Igual ou menor que 3 e menor que 6 meses	747	747	0,17%
Igual ou menor que 6 e menor que 9 meses	1.690	1.690	0,39%
Igual ou menor que 9 e menor que 12 meses	1.152	1.152	0,27%
Igual ou maior que 12 meses	578	578	0,13%
Ativos Problemáticos não inadimplidos			
Menor que 90 dias	4.405	4.405	1,02%
Total	431.549	431.549	100%

Composição de perdas associadas ao risco de crédito:

	Créditos a Vencer	Créditos Vencidos	Total de Operações	Perdas Esperadas Incorridas	Perdas Esperadas Adicionais	Provisões Totais
Ativos Não Problemáticos	419.271	1.036	420.307	-	6.886	6.886
Ativos Problemáticos inadimplidos	5.634	1.202	6.836	1.915	308	2.222
Ativos Problemáticos não inadimplidos	4.306	100	4.406	-	441	441
Total	429.211	2.338	431.549	1.915	7.635	9.549

e. Cessão de crédito

Durante o semestre encerrado em 30 de junho de 2025, a Companhia adquiriu créditos de terceiros, no montante de R\$ 6.595. Para o saldo da carteira oriunda deste tipo de negociação, para o semestre em questão, a Companhia auferiu renda no montante de R\$ 1.994. Estas operações foram realizadas no intuito de crescimento de carteira e de ampliação de negócios. Durante o semestre encerrado em 30 de junho de 2025, a Companhia alienou parte da carteira de crédito por intermediação e estruturação pela parte relacionada, Bari Securitizadora S/A, através do patrimônio separado, para emissão de CRI no montante de R\$ R\$ 18.712. Esta operação não gerou resultados negativos ou positivos, e também não resultou em valores pendentes de liquidação entre as partes.

8 Outros ativos financeiros

30/06/2025

Circulante

Adiantamentos e antecipações salariais	43
Impostos a compensar	1.736
Devedores para compra de valores e bens (a)	2.060
Devedores diversos (b)	3.232
Prêmio ou (-) Desconto em operações de crédito	(195)
Provisão para perda esperada associada ao risco e crédito	(34)
Operações de Concessão de Crédito	1.837
Total	8.679

Não circulante/

Devedores por depósito em garantia	272
Devedores para compra de valores e bens (a)	42
Prêmio ou (-) Desconto em operações de crédito	(246)
Provisão para perda esperada associada ao risco e crédito	(23)
Total	45

- (a) Referem-se a valores de venda de imóveis, arrematados através de leilão e/ou negociações próprias de forma parcelada no montante de R\$ 2.102 .
- (b) Os valores inscritos em “Devedores diversos” estão representados por:
- (b.1) Valores relativos a baixa de parcelas pendentes, que serão recebidas no dia útil seguinte no montante de R\$ 1.290;
- (b.2) R\$ 867 referente a valores a ressarcir de pagamentos de custas e emolumentos para a retomada de imóveis .

- (d.2) R\$ 1.075 refere-se a saldos de renegociações e portabilidades que serão conciliados com contratos a liberar no mês subsequente

9 Outros ativos

	<u>30/06/2025</u>
Circulante	
Despesas antecipadas – Seguros	5
Despesas antecipadas – Impostos estaduais e municipais	16
Despesas antecipadas – Serviços de terceiros	114
Ativos não financeiros recebidos	11.604
Total	<u>11.739</u>
Não circulante	
Ativos não financeiros recebidos	12.345
Provisão para impairment	(1.201)
Total	<u>11.144</u>

Os critérios de classificação dos ativos não financeiros recebidos, para curto e longo prazo, são através de identificação da impossibilidade de venda do bem, seja por liminar judicial ou imóvel ocupado. Os laudos dos bens retomados são atualizados semestralmente na ocasião do balanços, sua mensuração é realizada pelo valor esperado de venda

f. Movimentação de Ativos não financeiros recebidos, líquido do valor recuperável

	<u>30/06/2025</u>
Saldo inicial	23.766
Retomadas no período	1.167
Vendas no período	(2.130)
Resultado na venda	(54)
Saldo final	<u>22.749</u>

10 Recursos de letras de crédito e demais instrumentos financeiros

a. Recursos de letras de crédito imobiliários e similares

	<u>30/06/2025</u>		
	Até 3 meses	De 3 a 12 meses	Acima de 12 meses
	<u>51.499</u>	<u>76.288</u>	<u>258.222</u>
Circulante			127.787
Não circulante			258.222

b. Dívida subordinada

	30/06/2025		
	Até 3 meses	De 3 a 12 meses	Acima de 12 meses
Letras Financeiras	-	-	7.195
Circulante			-
Não circulante			7.195

c. Resumo da composição das despesas de captação no mercado

	30/06/2025
Despesas de letras de crédito imobiliário	(21.238)
Despesas da dívida subordinada	(531)
Contribuição ao Fundo Garantidor de Crédito	(219)
Total	(21.988)

11 Obrigações sociais e estatutárias

Circulante	30/06/2025
Dividendos a pagar	394
Juros sobre capital próprio a pagar	4.463
Participação nos resultados a pagar	167
Total	5.024

12 Obrigações fiscais e previdenciárias

Circulante	30/06/2025
Impostos e contribuições s/ lucros	4.074
Cofins	173
Impostos e contribuições sobre salários	52
Impostos e contribuições sobre serviços de terceiros	59
Pis	28
ISS	16
Total	4.402
Não Circulante	
Impostos diferidos	7
Total	7

13 Outras obrigações - Diversas

	<u>30/06/2025</u>
Circulante	
Despesas de pessoal	152
Outras provisões administrativas	2.883
Partes relacionadas (nota 15)	1.861
Credores diversos - País (a)	<u>31.453</u>
Total	<u>36.349</u>
Não circulante	
Provisão para riscos cíveis (nota 13)	403
Credores diversos - País (a)	<u>4.620</u>
Total	<u>5.023</u>
(a) Refere-se principalmente a:	
(a.1) Valores de contratos de financiamentos efetivados e não desembolsados até a data do balanço no montante de R\$ 30.472;	
(a.1) Seguro no montante de R\$ 774 será repassado às seguradoras e a taxa de administração no montante de R\$ 28 será apropriado ao resultado pelo prazo de vigência do contrato;	
(a.2) Compra de carteira a prazo no montante de R\$ 2.106;	
(a.3) Fundo de reserva R\$ 2.551; e	
(a.4) Demais valores pulverizados de R\$ 170.	

14 Ativos e passivos contingentes, obrigações legais, fiscais e previdenciárias

a. Ativos contingentes

No semestre findo em 30 de junho de 2025, não foram reconhecidos na Companhia ativos contingentes, assim como não existem processos classificados como prováveis de realização.

b. Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

Os valores dos riscos são provisionados considerando o histórico de perda por natureza e as análises individuais dos processos realizadas pelos assessores jurídicos internos e externos, que classificam os processos, por potencial perda, provável, possível e remoto, sendo indicados os valores máximos e mínimos de risco de perda. Para os processos classificados com risco de perda provável a Companhia efetua a provisão de 100% dos saldos do risco de perda dos processos.

c. Provisão constituída e as respectivas movimentações

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui contabilizado provisão para ações cíveis no montante de R\$ 282, registrada na rubrica “Outras obrigações - Diversas”, conforme movimentação demonstrada abaixo:

	30/06/2025			
	Saldo em 1º de janeiro	Constituição	(Reversão)	Saldo em 30 de junho
Cíveis	549	17	(163)	403
Total – 30/06/2025	549	17	(163)	403

Em 30 de junho de 2025, não existiam processos de natureza fiscais e trabalhistas com risco de perda classificado como provável.

d. Passivos contingentes

Os passivos contingentes classificados como risco de perda possível não são reconhecidos contabilmente e estão representados, em 30 de junho de 2025 por processos de natureza cível no montante de R\$ 4.739.

Não há processos de natureza fiscal e trabalhista classificados como risco de perda possível.

e. Cronograma de destimativa de desembolso das provisões

Contingências passivas	2º Semestre 2025	2026	acima de 2026
Provisões cíveis	7	-	397
Total	7	-	397

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de junho de 2025, o capital social, totalmente subscrito e integralizado por acionistas domiciliados no País passa a ser de R\$ 45.000, representado por 45.000 ações, ordinárias e nominativas, sem valor nominal.

A composição do capital social é a seguinte:

Acionistas	Nº de ações	Valor em R\$	Participação
Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A..	44.550.000	44.550.000	99,00%
Ivo Luiz Roveda	225.000	225.000	0,50%
Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro	225.000	225.000	0,50%
Total	45.000.000	45.000.000	100,00%

b. Reserva legal

Conforme determina o art. 193 da Lei nº 6.404/76, 5% (cinco por cento) do lucro líquido será aplicado na constituição de reserva legal, antes de qualquer outra destinação, até o limite de 20% do capital social integralizado, podendo ser utilizada para futuro aumento de capital social e/ou compensação de prejuízos acumulados em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 6.815

c. Reserva estatutária

A reserva estatutária em 30 de junho de 2025 no montante de R\$ 24.739 refere-se à reserva para integridade do patrimônio líquido, que tem por fim assegurar recursos para atender às necessidades regulatórias e operacionais de valor de patrimônio líquido da Companhia, podendo ser convertida em capital social por deliberação em assembleia, observado o limite do capital autorizado, e será formada, observada proposta dada em assembleia, com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações para reserva legal e dividendo mínimo obrigatório, não podendo ultrapassar o valor do capital social. Reserva estatutária é composta do residual do lucro ajustado, depois da distribuição para reserva legal e dividendos.

d. Dividendos e juros sobre capital próprio

O estatuto social determina que seja assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório de 6% (seis por cento) do lucro líquido, após a destinação da reserva legal e das reservas para contingências, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº. 6.404/76 das Sociedades por Ações.

Conciliação dividendos	Valor provisionado	IRRF	Valor pago	Valor líquido a pagar	Data pagto	Deliberado por
Dividendos propostos em 2022	(225)	-	225	-	12/01/2024	12ª AGO 29/04/2023
Juros sobre capital próprio em 2023	(4.250)	(637)	-	(3.613)	-	13ª AGO 29/04/2024
Juros sobre capital próprio em 2024	(1.000)	(150)	-	(850)	-	14ª AGO 29/04/2025
Dividendos propostos em 2025	(394)	-	-	(394)	-	Não deliberado
Resumo do total a pagar				(4.857)		

e. Cálculo para constituição de dividendos mínimos obrigatórios

	<u>30/06/2025</u>
Cálculo dos dividendos mínimos obrigatórios (6%)	
Lucro líquido do período	6.916
Reserva legal (5%)	(346)
Juros sobre capital próprio	-
Base de cálculo para os dividendos mínimos obrigatórios	6.570

16 Transações entre partes relacionadas

Descrição	30 de junho de 2025		
	Direitos (obrigações)	Receita	Despesa
Controladora (a)			
Disponibilidades	103	-	-
Dividendos e juros sobre capital próprio	(4.418)	-	-
Operações de crédito	-	-	-
Serviços bancários (liquidante)	-	-	(23)
Prestação de serviços	-	-	(87)
Utilização de estrutura compartilhada (a.1)	(120)	-	(4.728)
Cessão de Crédito	(1.741)	-	-
Pessoas jurídicas (b)			

Bari Companhia Hipotecária
Demonstrações financeiras referente ao
semestre findo em 30 de junho de 2025

Aluguel comercial	-	-	(161)
Prestação de Serviços (b.1)	(859)	-	(4.682)
Letra Financeira Subordinada	(7.195)	-	(531)
Letra de Crédito Imobiliário	(2.001)	-	(62)
Pessoas físicas			
Letra de Crédito Imobiliário	(99.482)	-	(5.967)
Dividendos e juros sobre capital próprio	(45)	-	-
Remuneração aos administradores	-	-	(262)

Fluxo de vencimentos de Partes Relacionadas em 30 de junho de 2025

Ativo	até 03 meses	de 03 a 12 meses	acima de 12 meses
· Saldo em Depósito à Vista	103	-	-
Total Ativo		-	-
Passivo	até 03 meses	de 03 a 12 meses	acima de 12 meses
· LCI - Letra de Crédito Imobiliário	48.724	39.804	11.064
· LFS - Letra Financeira Subordinada	-	-	7.195
· Operações de crédito	-	-	-
· Prestação de serviços	859	-	-
· Rateio de despesas	120	-	-
· Juros sobre Capital Próprio	-	4.463	-
Total Passivo	49.703	44.267	18.259

As transações foram realizadas de acordo com condições determinadas por políticas para transações entre partes relacionadas deste Grupo.

- (a) Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S/A;
- (a.1) As partes relacionadas celebraram um Contrato de Prestação de Serviços Operacionais com o objetivo de compartilhar custos de natureza administrativa e técnica em virtude de possuírem uma mesma estrutura administrativa.
- (b) Enio Fornea & Cia; Central Brasileira de Cobrança Ltda; Bari Service de Crédito Ltda; Bari Securitizadora S.A.; Bari Serviços de Apoio a Escritórios Ltda, DI Documentação Imobiliária Ltda e Brasil Cards Serviços Financeiros Ltda.
- (b.1) Prestação de serviços referem-se a: serviços de correspondente bancário, assessoria de cobranças, assessoria administrativa.

a. Política de remuneração da diretoria

A Companhia remunerou quatro membros de sua Diretoria Executiva, com posicionamento conservador, atendendo plenamente ao espírito da Resolução CMN nº 3.921, de 25 de novembro de 2011. Tal remuneração é de natureza fixa e variável. O valor no semestre findo em 30 de junho de 2025 está representado por R\$ 262.

17 Rendas de prestação de serviços

	<u>30/06/2025</u>
Rendas de tarifas bancárias	
Pessoa Física e jurídica	1.901
Tarifa de administração de contrato	31
Total	<u>1.932</u>

18 Outras despesas administrativas

	<u>30/06/2025</u>
Despesas com serviços terceirizados (a)	(4.279)
Despesas de processamento de dados	(1.126)
Despesa com serviços técnicos especializados	(503)
Despesas judiciais e cartorárias	(300)
Despesas com propaganda e publicidade	(237)
Despesas de comunicação	(70)
Despesas com aluguel comercial	(161)
Despesas serviço sistema financeiro	(116)
Despesas com depreciação/amortização	(131)
Consulta órgão de proteção ao crédito	(4)
Outras	(167)
Total	<u>(7.094)</u>
(a) Referem-se a:	
(a.1) Apropriação de despesas com comissões de correspondentes, no semestre findo em 30 de junho de 2025 no valor de R\$ 559;	
(a.2) Comissão em assessoria de cobrança, no semestre findo em 30 de junho de 2025, no valor de R\$ 1.943;	
(a.3) Despesa com assessoria e consultoria empresarial na estruturação de negócios, no semestre findo em 30 de junho de 2025, no valor de R\$ 1.505; e	
(a.4) Demais valores pulverizados no semestre findo em 30 de junho de 2025 de R\$ 272.	

A Companhia possui processo para a contratação de Auditoria Independente considerando aspectos de transparência, conformidade, objetividade e independência do Auditor Independente, bem como, para a observância da não contratação da mesma empresa para outros serviços que possam configurar eventual conflito de interesse e perda de independência ou objetividade na execução de suas atividades. Os honorários relativos à auditoria independente relativos ao semestre findo em 30 de junho de 2025 e exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2025 de 2025 montam o total de R\$ 168.

19 Despesas tributárias

	<u>30/06/2025</u>
Despesa de COFINS	(932)
Despesa de PIS	(151)
Despesas de ISS	(97)
Outros	(18)
Total	<u>(1.198)</u>

20 Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

a. Composição do imposto de renda e contribuição social no resultado

	<u>30/06/2025</u>
Impostos correntes	
Imposto de renda	(2.973)
Contribuição social	(1.080)
Total imposto de renda e contribuição social correntes	<u>(4.053)</u>
Ativo fiscal diferido	501
Total do imposto de renda e contribuição social	<u>(3.552)</u>

b. Conciliação do imposto de renda e contribuição social no resultado

	<u>30/06/2025</u>
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	10.467
Encargo Total do Imposto de Renda e Contribuição Social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	(3.559)
Efeitos do imposto de renda e contribuição social sobre:	
Adições permanentes	(2)
Juros sobre capital próprio	-
Deduções fiscais	15
Outros	(6)
Total Impostos de Renda e Contribuição Social - Correntes	<u>(3.552)</u>

c. Movimentação e origem do saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos

	Saldo Inicial em 01/01/2025	Constituição	Baixa	Saldo final em 30/06/2025	
<u>Imposto de Renda</u>					
Provisão para risco cível	136	8	(44)	100	
Provisão para participação nos resultados	15	38	(13)	40	
Outras provisões	303	136	(136)	303	
Provisão p/crédito de liquidação duvidosa	1.408	1.160	(79)	2.489	
MtM de Títulos e Valores Mobiliários	(7)	-	2	(5)	
Ativo Fiscal Diferido – IRPJ	1862	1.342	(270)	2.932	
Passivo Fiscal Diferido – IRPJ	(7)	-	2	(5)	
<u>Contribuição Social</u>					
Provisão para risco cível	50	3	(16)	37	
Provisão para participação nos resultados	6	14	(5)	15	
Outras provisões	106	49	(49)	106	
Provisão p/ crédito de liquidação duvidosa	508	418	(28)	898	
MtM de Títulos e Valores Mobiliários	(3)	-	1	(2)	
Ativo Fiscal Diferido – CSLL	670	484	(98)	1.056	
Passivo Fiscal Diferido – CSLL	(3)	-	(1)	(2)	
TOTAL Ativo Fiscal Diferido	2.532	1.826	(368)	3.998	
TOTAL Passivo Fiscal Diferido	(10)	-	(3)	(7)	
<u>Conciliação dos efeitos para o período</u>					
	1º Sem/2025				
Efeito no Resultado	1.459				
Efeito no Patrimônio Líquido	3				
<u>Proporção para realização</u>					
	06.2026	06.2027	06.2028	acima de 3 anos	TOTAL
Provisão de contingencia - Outros Passivos	-	1,7%	98,3%	-	100%
Provisão Desvalorização de Imóveis	-	88,6%	11,4%	-	100%
Carteira Normal PDD	2,3%	5,4%	-	92,3%	100%
Carteira Estoque PDD	10%	10%	10%	70%	100%
Participação no Lucros	100%	-	-	-	100%

	06/2026	06/2027	06/2028	Acima de 2028	TOTAL
<u>Crédito Tributário de Imposto de Renda</u>	-				
Ativo Diferido: Diferenças Temporárias Tributáveis	157	436	207	2.132	2.932
Passivo Diferido: Diferenças Temporárias	(5)	-	-	-	(5)
Valor Presente	131	325	134	1.373	1.963
<u>Créditos Tributários de Contribuição Social</u>	-				
Ativo Diferido: Diferenças Temporárias Tributáveis	56	157	75	768	1.056
Passivo Diferido: Diferenças Temporárias	(2)	-	-	-	(2)
Valor Presente	47	117	48	495	707

Para fins de determinação do valor presente da realização futura estimada de créditos tributários em cada ano, foi adotada a taxa média de captação anual de 105,92% do CDI.

21 Estrutura de gerenciamento de riscos

Na forma da regulamentação vigente, as atividades de gerenciamento de risco encontram-se centralizadas no Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. ("Banco"), líder do conglomerado Prudencial Bari que é composto pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., Bari Companhia Hipotecária e Bari Securitizadora S.A., sendo o Banco Bari líder do Conglomerado e instituição enquadrada no segmento S4, nos termos da Resolução CMN nº 4.553 de 30/01/2017.

A seguir, os principais fatores dos riscos elencados que afetam os negócios da companhia:

(i) Risco de crédito

A Estrutura de Gerenciamento de Risco de Crédito monitora a qualidade em níveis coerentes com o apetite de risco do Bari para cada segmento de mercado em que opera e o comportamento da carteira de crédito através de indicadores consistentes, tanto aqueles definidos por modelos internos, a fim de atender a complexidade do negócio, quanto aqueles previstos pelos órgãos reguladores, visando alcançar boas práticas de mercado.

O comportamento da inadimplência é analisado de forma sistemática e metódica com o objetivo de identificar, avaliar e acompanhar tendências, promovendo ações que buscam o controle e mitigação dos riscos.

(ii) Risco operacional

Define-se como risco operacional a possibilidade da ocorrência de perdas resultantes de eventos externos ou de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas ou sistemas.

Inclui-se também nesta modalidade o risco legal associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela instituição, bem como a sanções em razão de descumprimentos de dispositivos legais e às indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela instituição.

(iii) Gestão de continuidade de negócio

A Gestão de Continuidade dos Negócios (GCN) é um processo abrangente de gestão que identifica ameaças potenciais de descontinuidade das operações do conglomerado e possíveis impactos, caso essas ameaças se concretizem. Os procedimentos a serem executados para manter as atividades em funcionamento em momentos de contingência estão formalizados no Plano de Continuidade de Negócio (PCN) e anualmente são realizados testes e/ou simulações de eventos enquadráveis nesse escopo.

(iv) Risco de mercado e de Taxa de Juros

Define-se o risco de mercado e de Taxa de Juros como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado e no resultado de intermediação financeira de instrumentos financeiros detidos pelas instituições do Bari.

A estrutura de Gerenciamento do Risco de Mercado e de Taxa de Juros possui, ainda, um escopo focado no controle do risco do descasamento das posições ativas e passivas no tocante às taxas/indexadores praticadas pelo Bari.

(v) Risco de liquidez

A estrutura de Gerenciamento de Risco de Liquidez é responsável por identificar, avaliar, monitorar, mensurar, controlar e reportar a exposição ao Risco e situações que possam comprometer o equilíbrio econômico-financeiro da organização.

O comportamento do fluxo de caixa é acompanhado diariamente e outros indicadores de liquidez são acompanhados mensalmente de forma independente e sistemática, buscando identificar situações de risco e promover ações que garantam a boa saúde financeira da instituição.

(vi) Gerenciamento de capital

Define-se o gerenciamento de capital como o processo contínuo de:

I – monitoramento e controle do capital mantido pela instituição;

II – avaliação da necessidade de capital para fazer face aos riscos a que a instituição está exposta;

III – planejamento de metas e de necessidade de capital considerando os objetivos estratégicos da instituição.

O processo de identificação e avaliação dos riscos relevantes é realizado com periodicidade mínima anual, através do Plano de Capital, contemplando os riscos considerados no cálculo do capital regulamentar.

(vii) Risco Social, Ambiental e Climático

Define-se o risco social como a possibilidade de ocorrência de perdas decorrentes de eventos relacionados à violação de direitos e garantias fundamentais ou a atos lesivos a interesse comum.

Define-se o risco ambiental como a possibilidade de ocorrência de perdas ocasionadas por eventos associados à degradação do meio ambiente, incluindo o uso excessivo de recursos naturais.

O risco climático divide-se em duas vertentes, sendo:

- **Risco climático de transição:** define-se como a possibilidade de ocorrência de perdas decorrentes de eventos relacionados ao processo de transição para uma economia de baixo carbono, em que a emissão de gases do efeito estufa é reduzida ou compensada e os mecanismos naturais de captura desses gases são preservados;
- **Risco climático físico:** define-se como a possibilidade de ocorrência de perdas ocasionadas por eventos associados a intempéries frequentes e severas ou a alterações ambientais de longo prazo, que possam ser relacionadas a mudanças em padrões climáticos.

A Política de Responsabilidade Socioambiental e Climática do Bari caracteriza o crédito imobiliário como a modalidade de crédito mais sensível ao risco, devido à possibilidade do imóvel, objeto do financiamento e/ou garantia da operação, apresentar desconformidades socioambientais. Neste último contexto, incluímos as operações de compra de carteiras, alcançando as incorporadoras e construtoras cedentes de créditos.

Vale registrar que o Bari desenvolve ações para prevenção dos riscos citados, em especial na área de crédito imobiliário, inserindo nas avaliações de imóveis apurações sobre eventuais pendências junto aos órgãos encarregados de coibir irregularidades na área aqui tratada.

22 Outras informações

a. Patrimônio líquido exigido (acordo da Basileia) conglomerado

A Companhia detém capital social de R\$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais), totalmente subscrito, acima do nível mínimo exigido pelas Autoridades Monetárias para as Sociedades da espécie, consoante o prescrito na Resolução CMN nº 2.099/94, Regulamento Anexo II, art. 1º, "caput" e parágrafo primeiro, e em montante adequado para alavancar as suas operações no corrente exercício. O acionista controlador está representado pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A., com 99% do total das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

As instituições financeiras estão obrigadas a manter uma relação mínima de entre o Patrimônio de Referência (PR) e os riscos ponderados conforme regulamentação em vigor (Patrimônio de Referência Exigido - PRE). A partir de julho de 2008, entraram em vigor novas regras de mensuração do capital regulamentar pelo Método Padronizado de Basileia III, com nova metodologia de mensuração, análise e administração de riscos de crédito e riscos operacionais. Este índice de Basileia, em 30 de junho de 2025, foi de 21,13% e está apresentado de forma combinada nas demonstrações financeiras do seu controlador, Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A.

* * *

Diretoria

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Diretor Presidente

Evaldo Leandro Perussolo
Diretor Superintendente

Mateus Vargas Fogaça
Diretor Executivo

Responsável Técnica

Cristiane Aparecida Damrat
Contadora CRC PR 063966/O-2