



BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA

CNPJ: 14.511.781/0001-93 - Avenida Sete de Setembro, 4781 Sobreloja Conj. 02 - Água Verde - Curitiba/PR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

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, as Notas Explicativas e o Relatório dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, referentes ao semestre findo em 31 de dezembro de 2020.

As suas atividades estão reguladas, prioritariamente, pelas Resoluções CMN nº 2.122/94 e nº 4676/2018, 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., e suas operações/resultados constam do respectivo balanço consolidado, na forma da regulamentação em vigor.

Destaques Operacionais

Abaixo, informamos os saldos apurados de seus principais indicadores, de forma comparativa, com o exercício anterior, a demonstrar o expressivo crescimento no período sob apreço:

Período	Dezembro/2020	Dezembro/2019
Carteira (R\$ Mil)	431.576	444.875
PL (R\$ Mil)	64.358	36.918
Lucro (R\$ Mil)	29.099	9.606
LCI (R\$ Mil)	378.608	370.434

Contexto Econômico-Financeiro

Nada obstante o cenário recessivo do semestre, em decorrência dos efeitos na economia da pandemia (Covid-19), a Hipotecária soube, ainda que de forma conservadora, administrar as dificuldades que se apresentaram, atendendo pleitos dos clientes em renegociações de créditos, com demandas para tanto abaixo das previsões iniciais, e mantendo em funcionamento as diversas áreas operacionais. Para alcançar esses objetivos, contou com significativa parcela do quadro funcional atuando em regime de "home office", com produtividade que superou as expectativas. Ao final do exercício, detectamos sinais positivos de recuperação do segmento de construção civil, que nos levaram a projetar para menor tempo do que conjecturado uma evolução ainda mais positiva de nossas operações. Corroboramos com esta visão a queda do processo inflacionário e as reduções da taxa Selic, fatores incentivadores de expansão das operações e de atratividade para os clientes na tomada de créditos.

Ambiente Digital

A Hipotecária também deu passos importantes na esfera digital, o que avançou seus negócios, trazendo economias processuais e agilidade nos exames de propostas de concessões creditícias. O Conglomerado vem investindo em melhorias tecnológicas, agregando, paulatinamente, novos produtos à área digital, com o que se projeta alcançar novas categorias de clientes e 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 empreendemos

Curitiba (PR), 18 de Março de 2021.

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro

Diretor Presidente

Demonstrações do resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e semestre findo em 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Nota	2º Semestre/2020	31/12/2020	31/12/2019
Receitas da intermediação financeira		57.425	102.287	70.844
Operações de crédito		57.585	102.620	70.287
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários	5.c	(158)	(111)	1.274
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	5.c	(2)	(222)	(917)
Despesas da intermediação financeira		(17.786)	(32.102)	(29.898)
Operações de captação no mercado	9.c	(15.690)	(26.422)	(25.484)
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(2.096)	(5.680)	(4.414)
Resultado bruto da intermediação financeira		39.639	70.185	40.746
Outras receitas/despesas operacionais		(12.928)	(26.112)	(26.199)
Receita de prestação de serviços	15	888	3.049	2.846
Despesas de pessoal		(1.697)	(4.243)	(5.130)
Outras despesas administrativas	16	(10.153)	(21.828)	(21.594)
Despesas tributárias	17	(1.919)	(3.704)	(2.298)
Outras receitas operacionais		704	1.454	1.443
Outras despesas operacionais		(751)	(840)	(1.466)
Resultado operacional		26.711	44.073	14.547
Resultado antes da tributação sobre o lucro		26.711	44.073	14.547
Imposto de renda e contribuição social	18	(8.781)	(14.974)	(4.941)
Provisão para imposto de renda		(4.419)	(9.561)	(4.575)
Provisão para Contribuição Social		(1.747)	(3.622)	(1.751)
Ativo fiscal diferido	18.c	(2.615)	(1.791)	1.385
Lucro Líquido		17.930	29.099	9.606
Quantidade de ações		31.700	31.700	31.700
Lucro ações		0,566	0,9179	0,3030

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e semestre findo em 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de reais)

	2º Semestre 2020	2020	2019
Lucro Líquido do período	17.930	29.099	9.606
Itens que podem ser subsequentemente reclassificados para o resultado	(1)	(1)	-
Títulos e valores mobiliários disponíveis para venda	(2)	(2)	-
Imposto de renda e contribuição social	1	1	-
Resultado abrangente total	17.929	29.098	9.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	31/12/2019	Passivo	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Circulante		136.432	139.935	Circulante		111.112	242.364
Disponibilidades	4	216	452	Depósitos e demais instrumentos financeiros		-	40.386
Instrumentos financeiros		124.868	127.944	Depósitos		-	40.386
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos		30.976	27.687	Depósitos Interfinanceiros	9.a	-	40.386
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	16.850	24.410	Recursos de aceites e emissão de títulos	9.b	86.666	170.613
Títulos e valores mobiliários - disponíveis para venda	5.a	14.126	-	Recursos de letras de imobiliárias, hipotecárias de crédito e similares		86.666	170.613
Títulos e valores mobiliários - mantidos para negociação	5.b	-	3.277	Instrumentos Financeiros Derivativos		-	2.430
Operações de crédito	6	93.892	100.257	Instrumentos Financeiros Derivativos		-	2.430
Operação de crédito - Setor privado	6.a.b	97.547	103.392	Outras obrigações		24.446	28.935
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(3.655)	(3.135)	Cobrança e arrecadação de títulos semelhantes		6	139
Outros ativos financeiros	7	1.039	1.342	Sociais e estatutárias	10	2.456	1.495
Outros ativos	8	10.309	10.197	Fiscais e previdenciárias	11	9.879	23.245
Outros ativos		11.197	10.900	Diversas		-	2.430
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		(888)	(703)	Não circulante		298.630	209.317
Não circulante		337.668	348.664	Exigível a longo prazo		298.630	209.317
Realizável a longo prazo		336.571	347.743	Recursos de aceites e emissão de títulos	9.b	291.942	199.821
Operações de crédito	6	327.064	336.139	Recursos de letras de imobiliárias, hipotecárias de crédito e similares		291.942	199.821
Operação de crédito - Setor privado	6.a.b	334.029	341.483	Outras obrigações		6.688	9.496
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito	6.c	(6.965)	(5.344)	Fiscais e previdenciárias	10	2.282	2.282
Créditos tributários	18.c	6.315	8.106	Diversas	11	6.688	7.214
Outros ativos financeiros	7	940	366	Patrimônio Líquido	13	64.358	36.918
Outros ativos financeiros		2.015	1.411	Capital		-	-
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		(1.075)	(1.045)	De Domiciliados no país	13.a	31.700	20.000
Outros ativos	8	2.252	3.132	Aumento de capital		-	11.700
Outros ativos		2.967	3.361	Reservas de lucros	13.b.c	32.659	5.218
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		(715)	(229)	Ajustes de títulos e valores mobiliários a valor de mercado		(1)	-
Permanente		1.097	921	Total do passivo		474.100	488.599
Imobilizado de uso		334	400				
Outras imobilizações de uso		572	554				
(Depreciações acumuladas)		(238)	(154)				
Intangível		763	521				
Ativos intangíveis		938	628				
(Amortização acumulada)		(175)	(107)				
Total do ativo		474.100	488.599				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e semestre findo em 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Capital Social	Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Especial	Reserva Lucros	Outros resultados abrangentes	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2019		10.000	-	1.533	-	18.232	-	-	29.765
Aumento de capital		11.700	11.700	-	-	(21.700)	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	9.606	9.606	-
Destinações:									
Constituição de reserva legal	14.d.1	-	-	481	-	-	-	(481)	-
Dividendos propostos	14.d.1	-	-	-	(700)	-	-	(547)	(1.247)
Dividendos pagos	14.d	-	-	-	(1.206)	-	-	-	(1.206)
Constituição de reserva especial de lucros		-	-	-	-	-	-	(8.578)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019		20.000	11.700	2.014	8.578	3.204	-	-	36.918
Mutações do período		(10.000)	(11.700)	(481)	3.204	(15.028)	-	-	(7.153)
Saldos em 01 de julho de 2020		31.700	-	2.572	13.815	-	-	-	48.087
Ajustes de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	(1)	-	-
Lucro líquido do semestre		-	-	-	-	-	17.930	17.930	-
Destinações:									
Constituição de reserva legal	14.d.1	-	-	897	-	-	-	(897)	-
Dividendos propostos	14.d.1	-	-	-	-	-	-	(1.659)	(1.659)
Constituição de reserva especial de lucros		-	-	-	15.374	-	-	(15.374)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		31.700	-	3.469	29.189	-	(1)	-	64.359
Mutações do período		-	-	(897)	(15.374)	-	1	-	(16.272)
Saldos em 01 de janeiro de 2020		20.000	11.700	2.014	3.204	-	-	-	36.918
Ajustes de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Aumento de capital		11.700	(11.700)	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	29.099	29.099	-
Destinações:									
Constituição de reserva legal	14.d.1	-	-	1.455	-	-	-	(1.455)	-
Dividendos propostos	14.d.1	-	-	-	-	-	-	(1.659)	(1.659)
Constituição de reserva especial de lucros		-	-	-	25.986	-	-	(25.986)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020		31.700	-	3.469	29.190	-	(1)	-	64.359
Mutações do período		(11.700)	11.700	(1.455)	(25.986)	-	1	-	(27.441)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 e semestre findo em 30 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2º Sem. 2020	2020	2019		2020	2019		
Lucro líquido do semestre / exercício		17.930	29.099	9.606	Depósitos interfinanceiros	(18.089)	(40.386)	30.181	
Atividades operacionais:					Recursos de letras de crédito imobiliário	(25.022)	8.174	55.277	
Depreciações e amortizações		71	188	92	Instrumentos financeiros derivativos	(1.499)	(2.432)	(4.994)	
Resultados de derivativos		2	222	4.286	Cobrança e arrecadação de títulos semelhantes	-	6	(133)	
Provisão para perda esperada associada ao risco de crédito		2.096	5.680	4.414	Obrigações sociais e estatutárias	(107)	(818)	(440)	
Provisão/(Reversão) para outros créditos diversos		30	30	1.045	Obrigações fiscais e previdenciárias	(552)	357	(6.507)	
Provisão/(Reversão) para outros valores e bens		888	888	(180)	Outras obrigações	(231)	(13.811)	11.594	
Reversão Depreciação e amortização		(36)	(36)	-	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(2.097)	(7.583)	(2.165)	
Provisão/(Reversão) para riscos cíveis		(81)	(81)	-	Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(5.741)	(6.848)	18.005	
Provisão para imposto de renda e contribuição social correntes		6.166	13.020	6.326	Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Imposto de renda e contribuição social - diferido		2.615	1.955	(1.385)	Adições ao imobilizado	-	(18)	(256)	
Participação dos empregados		120	328	401	Adições ao intangível	(37)	(310)	(432)	
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:					Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(37)	(328)	(688)	
TVM e instrumentos financeiros derivativos		(138)	(10.849)	22.882	Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Operações de crédito		12.955	9.760	(107.434)	Pagamento de dividendos	13.d	-	(620)	(2.114)
Outros créditos		(491)	(301)	(1.255)	Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	(620)	(2.114)	
Outros valores e bens		(277)	(120)	(3.822)	Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(5.778)	(7.799)	15.203
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:					Caixa e equivalentes de caixa no início do semestre/ exercício	4	22.844	24.862	3.659
Depósitos interfinanceiros		-	-	-	Caixa e equivalentes de caixa no final do semestre/ exercício	4	17.066	17.066	24.862

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Valores expressos em reais - R\$ mil, exceto se indicado de outra forma)

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