

## Rating

### brA-

A instituição apresenta solidez financeira intrínseca boa. São instituições importantes dotadas de negócio seguro e valorizado, boa situação financeira atual e histórica. O ambiente empresarial e setorial pode causar-lhes variações mais acentuadas do que nas categorias anteriores sem, contudo, pôr em risco as condições intrínsecas de funcionamento da instituição. O risco é muito baixo.

Data: 22/abr/2026  
Validade: 26/nov/2026

#### Sobre o Rating

**Perspectiva:** Estável

**Observação:** -

#### Histórico:

Abr/26: Elevação: brA-

Jan/25: Elevação: brBBB+

Dez/23: Atribuição: brBBB

#### Analistas:

Fernando Simeonato  
Tel.: 55 11 3377 0724  
fernando.simeonato@austin.com.br

Luis Santacreu  
Tel.: 55 11 3377 0703  
luis.santacreu@austin.com.br

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros  
Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr.  
110 – conj. 73  
São Paulo – SP  
CEP 04542-000  
Tel.: 55 11 3377 0707  
Fax: 55 11 3377 0739  
[www.austin.com.br](http://www.austin.com.br)

## FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 22 de abril de 2026, elevou o rating de crédito de longo prazo, de 'brBBB+' para 'brA-' da Bari Companhia Hipotecária (Bari Cia Hipotecária / Cia Hipotecária). A perspectiva do rating permanece **estável**.

O rating 'brA-' está fundamentado na metodologia de avaliação de risco de instituições financeiras da Austin Rating e representa uma medida relativa a outros emissores e emissões nacionais (Brasil) da solidez financeira intrínseca da Cia Hipotecária e do Conglomerado Prudencial do qual faz parte (Conglomerado Prudencial Bari) e da qualidade do suporte externo eventual para esses.

A elevação da classificação, nesta revisão anual, foi motivada pela preservação da boa qualidade das carteiras de crédito, dos bons níveis de capitalização e dos resultados consistentes apresentados pela Cia Hipotecária e pelo Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. (Banco Bari / Banco) até 31 de dezembro de 2025, que estiveram associados à manutenção da adequada gestão de ativos e passivos (ALM) e dos riscos de liquidez e mercado dessas instituições. Assim, com base nos demonstrativos dessas instituições e outras informações quantitativas e qualitativas recebidas no curso do processo analítico, a Austin Rating entende que a Bari Cia Hipotecária exibe solidez intrínseca muito boa e dispõe de qualidade de suporte externo elevada, emitindo baixo risco aos seus credores, os investidores em Letras Financeiras Subordinadas e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) por ela emitidas.

A Bari Cia Hipotecária, com sede em Curitiba-PR, é uma instituição financeira especializada em crédito imobiliário que integra o Conglomerado Prudencial Bari, liderado pelo Banco Bari, instituição que detém 99,0% do seu capital social. A Cia Hipotecária é, portanto, controlada indiretamente pela Bordin Administração e Incorporações Ltda., holding que consolida as participações de membros da família Bordin, que também são controladores finais do Grupo Barigui, uma importante rede de concessionárias de automóveis nos estados do Paraná e de Santa Catarina.

Constituída em 2012, a Bari Cia Hipotecária atua na originação de créditos imobiliários, sobretudo decorrentes de operações de empréstimos pessoais com garantia imobiliária, e por terceiros (empresas do segmento imobiliário não relacionadas ao Grupo Bari), os quais são adquiridos e posteriormente cedidos, para comporem os lastros de emissões realizadas pela Bari Securitizadora S.A. (Bari Sec), instituição que também faz parte do Conglomerado Prudencial Bari.

Ao final de dez/25, a Bari Cia Hipotecária possuía ativos totais de R\$ 625,8 milhões e Patrimônio Líquido (PL) de R\$ 81,4 milhões. A carteira de créditos imobiliários perfazia o montante de R\$ 531,7 milhões, dos quais R\$ 39,4 milhões (7,4% da carteira), classificados como ativos não problemáticos (sem evidência de deterioração na qualidade de crédito) estavam em atraso superior a 14 dias, enquanto R\$ 14,5 milhões (2,7% da carteira) eram classificados na categoria de ativos problemáticos (maior risco de crédito). O nível de provisões para perdas esperadas totalizava R\$ 11,6 milhões, equivalente a 2,2% da carteira, refletindo a adoção do modelo de perdas esperadas conforme a Resolução CMN nº 4.966/2021.

A implementação da referida resolução trouxe mudanças relevantes na dinâmica de reconhecimento de perdas, notadamente no balanço do conglomerado Bari, com antecipação de provisões no resultado. Durante o ano de 2025, a adoção da nova norma teve impacto negativo de R\$2,8 milhões nas despesas de provisionamento (fechando o ano em R\$11,6 milhões, frente a R\$4,6 milhões em 2024) e ajuste contábil negativo de R\$1,8 milhões no Patrimônio Líquido da Bari Cia. Hipotecária. Em contrapartida, a reclassificação de despesas associadas à originação, como comissões, tende a suavizar parcialmente os impactos sobre os resultados e os indicadores de capital ao longo do tempo, visto que agora essa modalidade será diferida no balanço, e não mais integralmente incorrida. Assim, observou-se, nos números do conglomerado, expressiva redução na despesa de comissionamento em dez/25, totalizando R\$5,4 milhões, frente a R\$24,2 milhões em dez/24.

No que se refere à liquidez e ao *funding*, a Cia Hipotecária apresentava, ao final de dez/25, disponibilidades e ativos líquidos de R\$43,5 milhões, frente a um passivo composto majoritariamente por instrumentos de captação como LCIs, no montante de R\$499,7 milhões, e Letras Financeiras Subordinadas, que somavam R\$ 7,2 milhões. Observa-se, ao longo de 2025, manutenção de elevada concentração do *mix de funding* em LCIs, com baixa diversificação das fontes de captação, sendo que as Letras Financeiras Subordinadas permaneceram em patamar pouco representativo.

Em termos de desempenho, a Bari Cia Hipotecária registrou lucro líquido de R\$12,0 milhões em 2025 (frente a R\$ 5,4 milhões em 2024), com retorno sobre o patrimônio líquido (ROE) de 14,8% (7,6% em 2024). O resultado reflete a geração recorrente de receitas financeiras, ainda que sensível à evolução do custo de captação e ao ambiente macroeconômico.

Paralelamente, o Banco Bari, seu controlador, apresentou lucro líquido de R\$ 35,5 milhões em 2025, com ROE de 17,6%, mantendo níveis adequados de capitalização, com índice de Basileia de 21,5% ao final do período (18,7% em dez/2024), evidenciando capacidade de suporte ao conglomerado.

A elevação da classificação de risco foi motivada pelos seguintes fatores: (i) a manutenção da boa qualidade da carteira de crédito, com níveis controlados de inadimplência e provisões compatíveis com o perfil de risco das operações; (ii) a evolução consistente dos resultados, refletida no crescimento relevante da carteira e na geração recorrente de receitas; (iii) a adequada estrutura de capital, aliada ao suporte indireto do Banco Bari, que apresenta níveis confortáveis de capitalização, além de contínuo crescimento na rentabilidade; e (iv) a manutenção de níveis adequados de liquidez, com gestão ativa do *funding* e capacidade de acesso ao mercado para captação de recursos, ainda que com concentração relevante em instrumentos como LCIs.

Por outro lado, a classificação incorpora como fatores limitadores: (i) a concentração da atuação no segmento imobiliário, inerente à natureza da operação (ii) a dependência substancial de condições favoráveis no mercado de crédito e de *funding* (com destaque para a concentração das captações em LCIs), (iii) a exposição a variações nas taxas de juros e inflação, que podem impactar o custo de captação e as margens financeiras. Adicionalmente, o crescimento expressivo da carteira requer a manutenção de disciplina na originação e no monitoramento dos créditos.

### **Capitalização**

A Bari Cia Hipotecária apresentou, ao longo de 2025, níveis adequados de capitalização, compatíveis com o perfil de risco de suas operações e com o crescimento observado na carteira de crédito. Em dez/25, o PL da Instituição totalizava R\$ 81,4 milhões (R\$ 71,9 milhões em dez/24), refletindo, principalmente, a retenção parcial dos resultados gerados no período.

No âmbito do Conglomerado Prudencial Bari, observa-se manutenção de indicadores de capital em patamares confortáveis, com destaque para o Banco Bari, controlador da Cia Hipotecária, que apresentou índice de Basileia de 21,5% ao final de 2025 (18,7% em 2024), acima do mínimo regulatório exigido, evidenciando capacidade de absorção de perdas inesperadas e suporte ao crescimento das operações.

Adicionalmente, a Austin Rating considera positivamente a consistência na geração de resultados e a disciplina na gestão do capital, fatores que contribuem para a sustentação da base patrimonial ao longo do tempo. Não obstante, a continuidade do crescimento da carteira requer acompanhamento da evolução dos indicadores de capital, especialmente diante dos impactos decorrentes da implementação da Resolução CMN nº 4.966/2021.

---

## Captação / Liquidez

A estrutura de captação da Bari Cia Hipotecária é baseada, predominantemente, na emissão de instrumentos de mercado, com destaque para as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), complementadas por Letras Financeiras Subordinadas (LFs), refletindo uma estratégia de *funding* alinhada à natureza de suas operações de crédito imobiliário.

Em dez/25, o volume total de captações atingiu R\$506,9 milhões (R\$323,1 milhões em dez/24), mantendo elevada participação de LCIs (98,6% do total) na composição do passivo. Cumpre mencionar que o saldo de LCIs teve expressivo aumento de 58,9% em relação ao período anterior. Vale destacar, também, que ao final do período, a carteira de crédito era composta em 91,7% pela modalidade *Home Equity* (empréstimo com garantia imobiliária).

A Instituição mantém acompanhamento contínuo do descasamento entre ativos e passivos, considerando o prazo tipicamente mais longo das operações de crédito com garantia imobiliária. Nesse contexto, a gestão de ativos e passivos (ALM) é fator relevante para a mitigação de riscos de liquidez e de taxa de juros, sendo favorecida pela previsibilidade dos fluxos de recebimento da carteira, lastreada em garantias reais.

Do ponto de vista de liquidez imediata, a Bari Cia Hipotecária apresentava, em dez/25, disponibilidades e aplicações financeiras de alta liquidez no montante de R\$ 43,5 milhões, compatíveis com o volume de obrigações de curto prazo.

Não obstante, a Austin Rating entende que a dependência de instrumentos de mercado para *funding* expõe a Instituição a condições de captação potencialmente mais sensíveis ao ambiente macroeconômico e à percepção de risco do setor. Assim, a manutenção de acesso recorrente ao mercado, a gestão ativa do custo de captação e o controle do perfil de vencimentos permanecem como fatores-chave para a adequada gestão de liquidez.

## Risco de Mercado

A Bari Cia Hipotecária está exposta a riscos de mercado, principalmente decorrentes de variações nas taxas de juros, tendo em vista a predominância de operações de crédito imobiliário indexadas ao IPCA. A estrutura de *funding* da Instituição também apresenta, em parte relevante, exposição a índices de preços, contribuindo para um alinhamento entre ativos e passivos. Não obstante, diferenças em termos de prazos, condições de *repricing* e eventuais descasamentos residuais podem gerar exposição a movimentos nas curvas de juros reais e na inflação, com impactos sobre o valor econômico dos ativos e o custo de captação. Nesse contexto, o *spread* das operações (com taxas ativas em torno de 17,9% a.a. + IPCA, frente a custos de captação próximos a 5,98% a.a. + IPCA, de acordo com a Bari Cia. Hipotecária) constitui elemento fundamental para a sustentação das margens financeiras, podendo ser pressionado em cenários adversos.

A gestão do risco de mercado é realizada por meio de acompanhamento contínuo do descasamento entre ativos e passivos (ALM), com utilização de métricas internas de sensibilidade a variações nas taxas de juros. Adicionalmente, a Instituição utiliza instrumentos de hedge com o objetivo de mitigar exposições a variações de taxas e indexadores, os quais são mantidos até o vencimento, reduzindo a volatilidade contábil associada à marcação a mercado, mas não eliminando integralmente o risco econômico. A previsibilidade dos fluxos da carteira imobiliária, lastreada em garantias reais e contratos de longo prazo, contribui para mitigar parcialmente esse risco. Ainda assim, em ambientes de maior volatilidade macroeconômica, podem ocorrer pressões sobre as margens, especialmente em cenários de elevação do custo de captação, reforçando a importância da adequada gestão de prazos, indexadores e *spreads*.

## Risco Operacional

A Bari Cia Hipotecária realiza a gestão do risco operacional em conformidade com as diretrizes regulatórias aplicáveis às instituições financeiras, por meio de políticas, normas e procedimentos voltados à identificação, avaliação, monitoramento e mitigação de riscos associados a falhas de processos internos, sistemas, pessoas ou eventos externos. A estrutura de controles internos é organizada com base no modelo de três linhas de defesa, com segregação de funções entre áreas de negócio, compliance e auditoria, e atuação em todos os níveis da organização, contribuindo para a mitigação dos riscos inerentes às suas atividades.

A estrutura de controles internos contempla rotinas de acompanhamento contínuo, com reporte periódico à alta administração, além da atuação independente da área de *compliance* no monitoramento da eficácia dos controles e na identificação de eventuais inconformidades. Adicionalmente, a Instituição adota práticas relacionadas à continuidade de negócios, segurança da informação, prevenção à lavagem de dinheiro e combate a fraudes, aspectos considerados relevantes diante do crescente nível de digitalização de suas operações.

Esta agência entende que a inserção da Bari Cia Hipotecária em um conglomerado prudencial liderado pelo Banco Bari favorece a padronização de processos, o compartilhamento de infraestrutura tecnológica e o fortalecimento dos mecanismos de controle, contribuindo positivamente para a mitigação do risco operacional.

### **Gestão / Estratégia**

No âmbito da gestão de crédito, observa-se a adoção de metodologias formais e critérios técnicos para análise, concessão e monitoramento das operações, com segmentação por produto e definição de alçadas e fluxos de aprovação. Adicionalmente, os processos contemplam etapas de verificação cadastral, validação documental e acompanhamento da performance da carteira, evidenciando uma abordagem estruturada e aderente às exigências regulatórias.

O processo decisório é suportado por uma estrutura formal de políticas internas, abrangendo temas como crédito, *compliance* e controles internos. Nesse contexto, a Instituição dispõe de um arcabouço robusto de normativos, incluindo políticas e procedimentos detalhados para análise e concessão de crédito, validação cadastral, provisão para perdas, bem como processos estruturados de cobrança e recuperação de créditos inadimplidos. Tais instrumentos contribuem para a padronização das operações e fortalecimento dos controles internos.

Do ponto de vista estratégico, a Bari Companhia Hipotecária atua de forma integrada ao ecossistema do Banco Bari, com foco na originação e gestão de operações de crédito, especialmente no segmento imobiliário e em outras linhas correlatas. Essa integração permite ganhos de eficiência operacional, compartilhamento de infraestrutura e maior coordenação na gestão de capital, captação e riscos, reforçando o posicionamento da Instituição no âmbito do conglomerado prudencial.

Adicionalmente, a estratégia comercial da Bari Cia Hipotecária está ancorada em premissas conservadoras de concessão. Nesse sentido, a Instituição adota limites máximos de *loan-to-value* (LTV) de até 90,0% para operações de aquisição com sistema SAC, 80,0% para aquisição com sistema *Price*, e 60,0% para operações de *Home Equity*, o que contribui para ampliar a proteção creditícia, mitigar perdas em cenários de inadimplência e preservar a qualidade da carteira ao longo do tempo.

### **Desempenho**

A Bari Companhia Hipotecária tem apresentado evolução consistente em seus resultados, refletindo o crescimento da carteira de crédito, que atingiu R\$532,1 milhões em dez/25, equivalente a uma variação de 56,6% em relação a dez/24, bem como o fortalecimento de sua atuação no segmento imobiliário e em linhas correlatas. As receitas de intermediação financeira, que totalizaram R\$87,3 milhões, mantêm trajetória alinhada à expansão dos ativos, sustentadas, principalmente, pelo desempenho das operações de crédito.

As despesas com a intermediação financeira somaram R\$51,2 milhões ao final de dez/25, acompanhando o crescimento das operações. Desse total, a maior parte está concentrada nos custos de captação no mercado, que atingiram R\$47,0 milhões, evidenciando a relevância do *funding* na estrutura de custos da Instituição. Ainda assim, o resultado da intermediação financeira manteve-se positivo, em R\$36,2 milhões, refletindo a capacidade de geração de receitas em patamar superior ao custo de captação, mesmo em um ambiente de taxas mais elevadas.

As despesas com provisão para perdas de crédito (PCLD), que atingiram R\$4,2 milhões, correspondendo a 0,8% da carteira, mostram-se compatíveis com o nível de risco assumido. Ao final de dez/25, o saldo de provisões totalizava R\$11,6 milhões (2,2% da carteira), refletindo, em parte, os efeitos da adoção da Resolução CMN nº 4.966/2021, que implicou impacto negativo de R\$2,8 milhões no provisionamento, associado à mudança no modelo de perdas esperadas, e não a uma deterioração efetiva da qualidade da carteira.

O resultado da intermediação financeira permaneceu positivo, totalizando R\$36,1 milhões, sustentado pela geração de receitas das operações de crédito, ainda que sujeito às condições de mercado, especialmente no que se refere ao custo de captação e ao nível das taxas de juros. Nesse contexto, a taxa média das operações de 1,38% a.m. + IPCA (equivalente a 17,9% a.a. + IPCA), frente ao custo de *funding* (em torno de 5,98% a.a. + IPCA), resulta em *spread* confortável, sendo a gestão desse diferencial um fator relevante para a manutenção da rentabilidade.

Os indicadores de rentabilidade, como o retorno sobre o patrimônio líquido (ROE), que atingiu 14,8% (7,6% em dez/24), refletem a capacidade da Instituição em gerar resultados a partir de sua base de capital, ainda que possam apresentar volatilidade em função do ciclo de crescimento e das condições macroeconômicas. A eficiência operacional e a disciplina na alocação de capital permanecem como fatores-chave para a sustentação desses indicadores.

### Perspectiva e Fatores de Sensibilidade do Rating

A perspectiva **estável** reflete as expectativas da Austin Rating de que a classificação não deverá se alterar no horizonte de curto prazo, e incorpora a boa qualidade intrínseca à Bari Cia. Hipotecária, evidenciada pela consistência na qualidade dos ativos, pela geração recorrente de resultados e pela adequada gestão de riscos.

A estabilidade da classificação está fundamentada, principalmente, na preservação de indicadores sólidos de desempenho e rentabilidade, com crescimento relevante da carteira de crédito ao longo de 2025, aliado à manutenção de níveis controlados de inadimplência e provisão compatíveis com o perfil de risco das operações. Adicionalmente, a Instituição apresenta estrutura de capital adequada ao seu porte e ao ritmo de expansão, bem como suporte indireto de seu controlador, o Banco Bari, que mantém indicadores de capitalização confortáveis.

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EXTRATO)

Elaborado pela Austin Rating a partir das Demonstrações Financeiras apresentadas.

<b>Ativo (Curto + Longo Prazo) – R\$ Mil</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Disponibilidades	883	64	537	622	685
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez + T.V.M	45.099	9.590	27.996	48.003	42.817
Operações de crédito	335.482	283.914	225.177	335.209	520.100
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	10.821	12.067	5.537	4.649	11.652
Outros Créditos + Outros Valores e Bens	10.868	15.945	24.640	13.130	22.919
<b>Permanente</b>	<b>1.147</b>	<b>936</b>	<b>834</b>	<b>546</b>	<b>530</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>420.775</b>	<b>340.653</b>	<b>304.871</b>	<b>423.372</b>	<b>625.797</b>

<b>Passivo (Curto + Longo Prazo) – R\$ Mil</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Recursos de Letras Imobiliárias	304.218	244.354	215.099	315.970	499.679
Letras Financeiras Subordinadas	0	7.188	7.166	7.165	7.202
Outras Obrigações	31.636	17.486	22.179	35.446	44.694
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>84.921</b>	<b>60.441</b>	<b>67.478</b>	<b>71.905</b>	<b>81.424</b>
<b>Passivo Total</b>	<b>420.775</b>	<b>340.653</b>	<b>304.871</b>	<b>423.372</b>	<b>625.797</b>

Demonstrativo de Resultados – R\$ Mil	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25	Var.%
Receitas de operações de Crédito	101.776	71.389	54.447	54.756	79.253	44,7
Resultado de Aplicações e T.V.M.	1.586	3.949	3.802	4.015	8.073	101,1
Despesas de Captação no Mercado	35.003	26.415	21.848	26.099	46.974	80
Despesas de Prov. p/ Crédito Liq. Duvidosa	4.635	6.439	-337	1.554	4.195	169,9
<b>Resultado Bruto da Intermediação Financeira</b>	<b>63.724</b>	<b>42.484</b>	<b>36.738</b>	<b>31.118</b>	<b>36.157</b>	<b>16,2</b>
Despesas de Pessoal	4.712	4.179	4.169	3.805	4.759	25,1
Despesas Administrativas	22.265	21.060	15.045	19.299	15.971	-17,2
Despesas Tributárias	3.305	2.129	1.398	1.632	2.368	45,1
Outras Receitas/Despesas Operacionais	622	1.231	-1.781	-1.450	246	-117
<b>Resultado Operacional</b>	<b>35.860</b>	<b>17.506</b>	<b>14.782</b>	<b>7.661</b>	<b>17.715</b>	<b>131,20</b>
<b>Resultado antes IR e CSLL</b>	<b>35.860</b>	<b>17.506</b>	<b>14.782</b>	<b>7.661</b>	<b>17.715</b>	<b>131,20</b>
Imposto de Renda	7.769	1.766	1.339	92	4.992	5.326,10
Contribuição Social	2.938	675	514	43	1.889	4.293,00
Ativo Fiscal Diferido	269	-241	1.659	2.096	-1.221	-158,30
<b>Resultado Líquido</b>	<b>24.884</b>	<b>15.306</b>	<b>11.270</b>	<b>5.430</b>	<b>12.055</b>	<b>122,00</b>

Carteira de Crédito – R\$ Mil	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25*
<b>Total de Crédito</b>	<b>346.303</b>	<b>295.981</b>	<b>230.714</b>	<b>339.858</b>	<b>532.102</b>
Risco nível AA	13.451	28.872	30.742	98.735	-
Risco nível A	187.470	184.179	122.766	193.340	-
Risco nível B	80.814	35.186	39.247	19.028	-
Risco nível C	44.890	30.882	29.159	22.626	-
Risco nível D	7.521	4.914	3.638	1.565	-
Risco nível E	4.191	2.175	1.017	2.673	-
Risco nível F	3.166	1.592	2.003	102	-
Risco nível G	2.211	1.422	522	245	-
Risco nível H	2.589	6.759	1.620	1.544	-
<b>Total de Créditos em Atraso</b>	<b>49.533</b>	<b>78.922</b>	<b>58.411</b>	<b>58.049</b>	<b>3.894</b>
Provisão Constituída	10.821	12.067	5.537	4.649	11.652
Provisão / Créditos em Atraso (em vezes)	0,2	0,2	0,1	0,1	2,2
Provisão / Write-Offs (em vezes)	2,4	2,3	0,9	1,9	-
Write-Offs / Total de Crédito (%)	1,3%	1,8%	2,7%	0,7%	-
Recuperações / Write-Offs (%)	120,4%	134,0%	166,6%	181,5%	-

\*Dez/25: indisponibilidade da abertura por faixa de rating em função da mudança na metodologia de provisionamento (Res. CMN 4.966/21), não sendo este período comparável a períodos anteriores.

LIQUIDEZ – Caixa Livre e Equivalente Caixa – R\$ Mil	dez/21	dez/22	dez/23	dez/24	dez/25
Disponibilidades	883	64	537	622	685
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez + T.V.M	45.099	9.590	27.996	48.003	42.817
<b>Liquidez Total</b>	<b>45.982</b>	<b>9.654</b>	<b>28.533</b>	<b>48.625</b>	<b>43.502</b>
Liquidez Total / Letras Imobiliárias (CP) (em %)	57,2	5,9	36,9	42,8	50,9
Liquidez Total / Patrimônio Líquido (em %)	54,1	16,0	42,3	67,6	53,4

**INDICADORES DE DESEMPENHO**

<b>ADEQUAÇÃO DO CAPITAL</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Capitalização (%)	25,3	21,6	28,4	20,5	15
Concentração em Crédito (%)	82,5	87,1	75,9	80,4	85,1
Alavancagem em Crédito (em vezes)	4,1	4,9	3,4	4,7	6,5
Índice de Basileia (%)	15,0	12,6	17,5	18,7	21,5

<b>LIQUIDEZ (%)</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Liquidez Corrente	1,3	0,5	1,2	1,0	1,8
Liquidez Imediata	0,4	0,1	0,3	0,4	0,4

<b>QUALIDADE DO ATIVO (%)</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25*</b>
Inadimplência (> 60 dias)	5,3	5,7	3,8	1,8	1,3
Provisionamento	3,1	4,1	2,4	1,4	2,2

\*Dez/25: inadimplência baseada nos valores de créditos classificados como Ativos Problemáticos Inadimplidos, e valores de Provisionamento conforme Res. CMN 4.966/21.

<b>CUSTO (%)</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Intermediação	11,8	11,7	9,1	7,9	9,4
Eficiência	41,20	57,8	51,7	68,3	51,10
Custo Total	20,8	21,5	17,7	14,9	13,6

<b>RENTABILIDADE (%)</b>	<b>dez/21</b>	<b>dez/22</b>	<b>dez/23</b>	<b>dez/24</b>	<b>dez/25</b>
Margem Bruta	60,6	55,5	62,6	50,6	39,4
Rentabilidade sobre PL	29,3	25,3	16,7	7,6	14,8
Retorno sobre Ativo	5,9	4,5	3,7	1,3	1,9

---

**INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES**

1. O Comitê que decidiu pela afirmação da classificação de risco de crédito atribuída à Bari Cia. Hipotecária se reuniu no dia 22 de abril de 2026. Esta reunião de Comitê está registrada na ata nº 20260422-2.
2. A classificação atribuída está contemplada na “Escala Nacional de Ratings de Instituições Financeiras”, disponível em: <http://www.austin.com.br/escalas>.
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de risco de crédito de Instituições Financeiras, disponível em: <http://www.austin.com.br/metodologias>.
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de instituição financeira. Essa agência já atribuiu anteriormente classificações de risco de crédito para outras instituições financeiras.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da seguinte fonte: Bari Cia. Hipotecária. Adicionalmente, os analistas fizeram uso de informações públicas, especialmente do site do Bacen.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a afirmação de uma classificação de risco. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: i) Demonstrações Financeiras auditadas relativas ao exercício de 2025; ii) Informações gerenciais complementares.
8. O nível de diligência da análise foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas da Cia. Hipotecária.
9. A classificação de risco será revisada e atualizada anualmente com base na divulgação das demonstrações financeiras anuais. Será divulgado Relatório de Monitoramento, contendo a opinião atualizada da Austin Rating sobre o risco de crédito da Cia. Hipotecária. A Austin Rating salienta que poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, inclusive no intervalo entre os monitoramentos anuais previstos.
10. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Instrução CVM Nº 521/2012.
11. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para a Bari Cia. Hipotecária nos últimos 12 meses.
12. O serviço de classificação de risco da Bari Cia. Hipotecária foi solicitado por partes a ela relacionadas. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
13. A classificação foi comunicada à Bari Cia. Hipotecária, via e-mail, em 23 de abril de 2026. O relatório completo foi enviado nesta mesma data.
14. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Instrução CVM Nº 521/2012.

**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

**A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS.** As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UMA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA DE ATIVOS EMITIDOS POR ESTA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.** As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem em graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser consideradas como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS.** As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envia seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO.** As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating por o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (iii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO.** Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING PARA INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS CONSIDERAM O RISCO DE PERDA DERIVADO DE OUTROS RISCOS QUE NÃO O RISCO DE CRÉDITO.** A Austin Rating dedica-se a análise e pondera todos os riscos inerentes a um emissor e/ou emissão, incluindo riscos de natureza jurídica e moral, a fim de identificar seu impacto sobre o risco de crédito. As opiniões quanto aos riscos de mercado, liquidez e operacional fazem parte do escopo da análise e são considerados na classificação de risco de bancos.

**OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO.** As decisões sobre classificações de risco de bancos são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de instituição financeira. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Instrução CVM 521/2012, assim como com o objetivo de favorecer a comunicação com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

**A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO.**

**EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUALQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.**

© 2026 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTA DOCUMENTO PODERÁ SER COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, ELETRÔNICO OU MECÂNICO, INCLUINDO FOTOCÓPIA, GRAVAÇÃO OU QUALQUER OUTRO TIPO DE SISTEMA DE ARMAZENAMENTO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**