

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais – R\$ exceto quando de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Bari Securitizadora S.A. (“Companhia”) atual denominação da Barigui Securitizadora S.A., foi constituída em 28 de outubro de 2008 e tem como principais objetivos sociais: (a) a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários; (b) a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e disposições legais subsequentes; e (c) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários. A Companhia tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em 16 de dezembro de 2013, a Companhia iniciou suas atividades operacionais com a emissão da 1ª série de CRIs. Atualmente a Companhia detém 59 (cinquenta e nove) séries de CRI’s ativas no montante total de R\$ 3.328.421.

Durante o exercício de 2019, a Companhia emitiu 09 (nove) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s”) no montante total de R\$ 543.225.

2 Base da apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 28 de fevereiro de 2020.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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.

c. Julgamento, estimativas e premissas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: (i) valor justo dos ativos financeiros; (ii) mensuração para perda ao valor recuperável dos ativos; e (iii) premissas utilizadas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos na mensuração e reconhecimento de provisões e contingências. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

3 Adoção inicial de normas e interpretações

Com exceção ao descrito abaixo, as políticas contábeis aplicadas nestas demonstrações financeiras intermediárias são as mesmas aplicadas nas últimas demonstrações financeiras anuais.

A Companhia dotou inicialmente o CPC 06 (R2) em 1º de janeiro de 2019. Uma série de outras novas normas são efetivas a partir desta data, mas não afetam materialmente as demonstrações financeiras da Companhia.

O CPC 06 (R2) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial de arrendatários. Como resultado, a Companhia, como arrendatária, reconheceu os ativos de direito de uso que representam seus direitos de utilizar os ativos subjacentes e os passivos de arrendamento que representam sua obrigação de efetuar pagamentos de arrendamento.

A Companhia aplicou o CPC 06 (R2) utilizando a abordagem retrospectiva modificada, na qual o efeito cumulativo da adoção inicial é reconhecido como um ajuste no saldo de abertura dos lucros acumulados em 1º de janeiro de 2019. Portanto, a informação comparativa apresentada para 2018 não foi reapresentada – ou seja, é apresentada conforme anteriormente reportado de acordo com o CPC 06 (R1) e interpretações relacionadas. Os detalhes das mudanças nas políticas contábeis estão divulgados abaixo.

a. CPC 06 (R2) – Arrendamento

Anteriormente, a Companhia determinava, no início do contrato, se o mesmo era ou continha um arrendamento sob o ICPC 03 – Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. A Companhia agora avalia se um contrato é ou contém um arrendamento baseado na nova definição de arrendamento. De acordo com o CPC 06 (R2), um contrato é ou contém um arrendamento se transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Na transição para o CPC 06 (R2), a Companhia optou por aplicar o expediente prático de manter a avaliação de quais transações são arrendamentos. A Companhia aplicou o CPC 06 (R2) somente a contratos que foram previamente identificados como arrendamentos.

Os contratos que não foram identificados como arrendamentos de acordo com o CPC 06 (R1) e o ICPC 03 não foram reavaliados. Por conseguinte, a nova definição de arrendamento de acordo com o CPC 06 (R2) foi aplicada apenas a contratos celebrados ou alterados em ou após 1º de janeiro de 2019.

No início ou na reavaliação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação do contrato a cada componente de arrendamento e não arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para arrendamentos de imóveis nas quais é um arrendatário, a Companhia optou por não separar os componentes que não são de arrendamento e os contabilizará como um único componente de arrendamento.

(i) Identificação de Arrendamento

Na adoção do IFRS 16, a Companhia reconheceu os passivos de arrendamento envolvendo arrendamentos que já haviam sido classificados como “arrendamentos mercantis” seguindo os princípios do IAS 17 – Arrendamentos. Para a aplicação inicial da norma, a Companhia utilizou os seguintes expedientes práticos permitidos:

- A exclusão dos custos diretos iniciais para a mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial;
- Optou-se por não efetuar a separação do componente de prestação de serviços embutidos em contratos de arrendamento mercantil; e
- A Companhia também decidiu não aplicar o IFRS 16 a contratos que não eram identificados como contendo um arrendamento segundo o IAS 17 e o IFRIC 4 – Determinação sobre se um Contrato contém um Arrendamento.

Adicionalmente, estão sendo utilizadas também as seguintes isenções de reconhecimento:

- A contabilização de arrendamentos operacionais com um prazo remanescente de menos de 12 meses em 01 de Janeiro de 2019 como arrendamentos de curto prazo;
- A contabilização de arrendamentos operacionais cujo o ativo subjacente seja de baixo valor;
- Até 01 de Janeiro de 2019, os arrendamentos de ativos imobilizados, nos quais a Companhia, como arrendatário, detinha, substancialmente, todos os riscos e benefícios da propriedade eram classificados como arrendamentos financeiros. Os saldos apresentados são imateriais.

Os ativos objetos dos contratos de arrendamento são negócios imobiliários referente às locações comerciais para uso de áreas administrativas. A Companhia não possui ativos de direito de uso que se enquadram na definição de propriedades para investimento.

(ii) Prazo do arrendamento

Os contratos de arrendamentos são formalizados, analisados e renegociados individualmente e contêm uma ampla gama de termos e condições distintas. A Companhia avalia o prazo de contrato, bem como a intenção de permanência nos imóveis. Assim, as estimativas de prazos podem variar de acordo com as condições contratuais, considerando opções de extensão, e também de acordo com disposições legais.

A Companhia assume que as multas por rescisão contratual cobradas antes do prazo de vencimento não compõem uma parcela significativa. Os contratos de arrendamentos não contêm cláusulas restritivas, mas os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

(iii) Mensuração Inicial

Em seu registro inicial, os arrendamentos são reconhecidos como um ativo de direito de uso e um passivo correspondente na data em que o ativo arrendado se torna disponível para uso pela Companhia.

O direito de uso a ser registrado é mensurado ao seu custo em contrapartida ao passivo de arrendamento que representa o valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados até a data. Os pagamentos do arrendamento são descontados, utilizando a taxa de juros incremental sobre empréstimo do arrendatário. Não há nenhum contrato oneroso que requereu um ajuste nos direitos de uso a serem registrados como ativos na data da adoção inicial.

Os direitos de uso são mensurados a custo amortizado de acordo com o seguinte:

- O valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento mercantil;
- Qualquer pagamento de leasing feito antes ou na data de início reduzidos de qualquer incentivo recebido;
- Qualquer custo inicial diretamente atribuído; e
- Custos de restauração, caso os requisitos do IAS 37 sejam atendidos para o registro de Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

Os ativos de direito de uso reconhecidos, relacionados a cada tipo de ativo são conforme abaixo:

	31/12/2018	Efeito da Adoção IFRS 16	01/01/2019
Edificações	-	117	117
Total	-	117	117

A Companhia utiliza como taxa incremental a taxa de juros que teria que pagar ao tomar emprestado o recurso necessário para a obter o ativo com valor similar ao ativo objeto do arrendamento, por prazo, garantia e cenários econômicos semelhantes, representada, pela curva de custo de financiamento (*funding*) de um ativo livre, aplicada individualmente a cada contrato de acordo as estimativas projetadas como prazo de arrendamento.

Os passivos de arrendamento incluem o valor presente líquido dos seguintes pagamentos de leasing:

- Pagamentos fixos reduzidos de qualquer incentivo;
- Pagamentos variáveis que são baseados em uma taxa ou indexador;
- Valores esperados para serem pagos pelo arrendatário com base no valor residual de garantias;
- O preço de exercício de uma opção de compra, se o arrendatário tem certeza razoável sobre o exercício da opção; e

- Pagamentos de penalidades pelo encerramento do leasing se o prazo da operação reflete o exercício da opção pelo arrendatário.

Na análise dos contratos da Companhia somente foram identificados contratos com pagamentos fixos e sem incentivos ou valores por garantia residual serem pagos ou opção de compra embutida, assim, os efeitos na contabilização dos passivos oriundos da adoção inicial:

Contratos de Arrendamento em 31 de dezembro de 2018	117
Taxa incremental	7,55% a.a.
Ajuste a valor presente	(104)
Contratos de arrendamentos operacionais descontados pela taxa de juros incremental	117
Saldo em 1 de janeiro de 2019	117
Passivos reconhecidos em 1 de janeiro de 2019 – Outros Passivos Financeiros	117

(iv) Mensuração subsequente

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento inicialmente registrado, é atualizado aumentando mensalmente o valor do passivo da parcela de juros de cada contrato de arrendamento e reduzindo o valor dos pagamentos mensais do arrendamento e corrigido de qualquer remensuração de arrendamento quando aplicável.

O passivo de arrendamento é remensurado, em caso de alterações no prazo de arrendamento ou no valor de contrato, o valor resultante da nova apuração do passivo de arrendamento é registrado em contrapartida ao correspondente ativo de direito de uso.

b. Instrumentos financeiros

(i) Ativos financeiros não derivativos

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado; e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado. A Companhia baixa um ativo financeiro quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

- **Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR):** De acordo com o CPC 48, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimento. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são medidos através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.
- **Passivos financeiros não derivativos:** São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

(ii) Desreconhecimento

- **Ativos financeiros:** A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.
- **Passivos financeiros:** A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iii) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(iv) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia mantém instrumentos financeiros derivativos para proteger suas exposições aos riscos de variação de moeda estrangeira e taxa de juros. Derivativos embutidos são separados de seus contratos principais e registrados separadamente caso o contrato principal não seja um ativo financeiro e certos critérios sejam atingidos.

Os derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo. Após o reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo e as variações no valor justo são normalmente registradas no resultado.

c. Redução ao valor recuperável (Impairment)

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor;
- Reestruturação de um valor devido ao grupo em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- Desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento devido a dificuldades financeiras; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

d. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legais e constituídas) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

Uma provisão para passivos contingentes é reconhecida quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para liquidação das obrigações.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando algum ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

e. Reconhecimento das receitas

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber. Essas receitas são medidas pelo valor justo e são reconhecidas, na Companhia, quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade; (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iv) de que o valor da receita possa ser mensurada de maneira confiável.

e.1 Receita de serviços

A receita com a prestação de serviços de administração do patrimônio fiduciário é mensurado pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

e.2 Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é registrada em relação ao principal em aberto e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

e.3 Receita de “spread”

O “spread” da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Companhia na aquisição dos certificados de créditos imobiliários – CCI e o preço de colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI aos investidores. Em outras palavras, a Companhia adquire o lastro imobiliário aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração dos CRI, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no “spread” realizado. Dessa forma, não será observado “spread” quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem iguais. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.

f. Imposto de renda e contribuição social

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. Consideram-se ainda a limitação de 30% do lucro real para a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

g. Resultado por ação

O lucro básico por ação é calculado dividindo o lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o período, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição, quando aplicável.

O lucro diluído por ação é calculado dividindo o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores pela média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são consideradas ações potenciais.

Os valores comparativos devem ser ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrem depois das datas dos balanços, mas antes da autorização para emissão das demonstrações financeiras, os cálculos por ação das demonstrações financeiras são baseados no novo número de ações.

h. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

4 Gestão de risco

Alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a. Risco de mercado

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de baixo risco, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b. Risco de crédito

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes que os levem a não honrar os seus compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos a rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, ou garantia real assegurando a integridade do fluxo de caixa, previstas mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c. Risco de liquidez

O risco de liquidez é definido pela possibilidade de escassez de caixa, o que pode acarretar incapacidade da Companhia honrar seus compromissos de curto prazo. A Companhia realiza constante acompanhamento do grau de descasamento entre os fatores de risco primário, taxas e prazos entre os ativos e passivos da carteira.

A Companhia mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade de seus ativos, e do controle do risco adotados como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo, limites de risco e plano de contingência de liquidez.

d. Risco operacional

Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Companhia estabeleceu rotinas de verificação, realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquele em que o procedimento se originou.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Caixa e saldo em bancos	253	122
Total de disponibilidades	253	122

6 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados na tabela a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018
Ativos financeiros		
Aplicações em operações interfinanceiras	1.396	11.620
Certificado de recebíveis imobiliários	24	3.864
Total de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	1.420	15.484

(i) Aplicações em operações interfinanceiras

Os saldos classificados como aplicações interfinanceiras, são representados por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários, remunerados a 110% do Índice DI (taxa de juros de Depósitos Interbancários), ambos obrigatoriamente mensurados ao valor justo por meio do resultado, de acordo com o CPC 48. O custo e ajuste ao valor justo são demonstrado na tabela a seguir:

		2019		
	Indexador	Custo	Ajuste ao valor justo (no resultado)	Valor justo
Certificado de Depósitos Bancários	110% Índice DI	1.396	-	1.396
Total		1.396	-	1.396

		2018		
	Indexador	Custo	Ajuste ao valor justo (no resultado)	Valor justo
Letra de câmbio	110% Índice DI	6.128	79	6.207
Certificado de Depósitos Bancários	100% Índice DI	3.650	12	3.662
Certificado de Depósitos Bancários	110% Índice DI	1.750	1	1.751
Total		11.528	92	11.620

(ii) Certificados Recebíveis

A Companhia alienou em janeiro de 2019 as 33 quantidades do CRI 62, no montante de R\$ 1.259 e em maio de 2019, 254 quantidades do CRI 65, permanecendo com 1 quantidade do CRI 65, 1 quantidade do CRI 68 e 1 quantidade do CRI 69, sendo todas as aquisições para ampliação de negócios. O custo e ajuste ao valor justo são demonstrado na tabela a seguir:

2019				
Certificados Recebíveis Imobiliário	Indexador	Custo	Ajuste ao valor justo (no resultado)	Valor justo
Série 65 – taxa da operação 10,13% a.a.	IGP-M	7	-	7
Série 68 – taxa da operação 11,86% a.a.	IGP-M	8	-	8
Série 69 – taxa da operação 9,43% a.a.	IGP-M	9	-	9
Total		24	-	24

2018				
Certificados Recebíveis Imobiliário	Indexador	Custo	Ajuste ao valor justo (no resultado)	Valor justo
Série 62 – taxa da operação 6% a.a.	IGP-M	1.271	13	1.284
Série 65 – taxa da operação 10,13% a.a.	IGP-M	2.550	30	2.580
Total		3.821	43	3.864

(iii) Apresentação dos ativos financeiros por faixa de vencimento

Em 31 de dezembro de 2019 os ativos financeiros estão apresentados nas seguintes faixas de vencimento:

Faixa de vencimento	Ativos financeiros
Até 3 meses	-
De 3 meses a 1 ano	-
Acima de 1 ano (a)	1.420
Total	1.420

- (a) No balanço patrimonial, a alocação por prazo de vencimento considerou, além do prazo contratual destacado acima, a possibilidade de liquidação imediata no montante total de R\$ 1.420.

7 Serviços prestados a receber

Em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 559, referem-se a taxas de administração sobre os CRI's, correspondente bancário (R\$ 46 em 2018).

8 Tributos a recuperar

	2019	2018
PIS/Cofins/CSLL retido fonte	-	4
Impostos a compensar - IRPJ/CSLL	767	748
	<u>767</u>	<u>752</u>
Total de impostos a recuperar	<u>767</u>	<u>752</u>

Os impostos a recuperar refletem o atual regime de apuração desses tributos e são realizados por meio da compensação com as obrigações advindas das operações próprias.

9 Imobilizado e Intangível

Descrição	Taxas de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	2019 líquido	2018 líquido
Móveis e equipamentos	10%	52	(23)	29	30
Computadores	20%	95	(47)	48	3
Comunicação	20%	17	(14)	3	5
Veículos	20%	69	(2)	67	-
Intangível	20%	17	(9)	8	9
		<u>250</u>	<u>(95)</u>	<u>155</u>	<u>47</u>
Total		<u>250</u>	<u>(95)</u>	<u>155</u>	<u>47</u>

10 Bens em arrendamento

Refere-se ao contrato de aluguel da sede, localizada na Rua Álvaro Anes, 48, na cidade de São Paulo/SP, com prazo de contratação remanescente de 24 meses em 01/01/2019.

Adoção inicial em 1º de janeiro de 2019	117
(-) Amortização	<u>(50)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>67</u>

11 Obrigações por empréstimos no exterior

Em 22 de agosto de 2018, a Companhia contratou um empréstimo junto ao Itaú BBA International PLC, no valor de EUR 3.000 com vencimento em parcela única em 22 de fevereiro de 2019. Tal operação foi liquidada no vencimento.

Operação contratada em 22 de Fevereiro de 2019, junto ao Itaú Unibanco SA Nassau Branch, no valor de EUR\$ 1.000 sendo parcela única liquidada em 22 de Agosto de 2019.

a. Movimentação dos empréstimos

	Saldo em 31/12/2018	Nova captação	Amortização do principal	Juros pagos	Resultado com juros e variação cambial	Saldo em 31/12/2019
Empréstimo - no exterior	13.400	4.260	(17.600)	(125)	(305)	-

12 Instrumentos financeiros derivativos (swap)

Em 31 de dezembro de 2018, a carteira de instrumentos financeiros derivativos é formada integralmente por contratos de “swaps”, envolvendo outras instituições financeiras, os quais estão registrados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP. Esses contratos são utilizados para proteção de parte da carteira de empréstimos corrigidos pelo mesmo indexador, como demonstrada a seguir:

Em 31 de dezembro de 2018			
	Valor referencial inicial	Contas de compensação	Diferencial a receber / (a pagar)
Posição ativa			
Euro	13.770	14.186	-
Posição passivo			
DI	13.770	14.559	(789)

Operação contratada em 22 de agosto de 2018, com vencimento em 22 de fevereiro de 2019 e liquidação no vencimento. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esta operação apurou resultado negativo de R\$ 789.

Não haviam operações de swap em 31 de dezembro de 2019.

13 Impostos e contribuições a recolher

Circulante	2019	2018
Imposto sobre serviços (ISS)	38	18
PIS	1	1
Cofins	11	6
Contribuição Social (CSLL)	32	-
Imposto de Renda (IRPJ)	48	-
Total	130	25

14 Diversas

Circulante	2019	2018
Receitas a apropriar (a)	458	379
Provisão para pagamentos de fornecedores	168	87
Credores diversos (b)	35	48
Total	661	515

- (a) Refere-se a taxas de gestão anual dos CRIs, recebidas antecipadamente pelo agente financeiro, que são apropriadas ao resultado em 12 meses. Em 31 de dezembro de 2018 o montante a apropriar é de R\$ 458 (R\$ 379 em 2018) e o montante apropriado ao resultado, na rubrica de prestação de serviços, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 759 (R\$ 766 em 2018).
- (b) Refere-se a recebimentos antecipados no valor de R\$ 35. (R\$ 48 em 2018).

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social subscrito e integralizado, está dividido em 1.350.000 (1.350.000 em 2018) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acionistas	Ações	%	R\$
Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S/A	1.336.500	99,00	1.337
Evaldo Leandro Perussolo	13.500	1,00	13
Total	1.350.000	100,00	1.350

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social em até 50.000.000 (cinquenta milhões) de ações, ordinárias ou preferenciais, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração.

b. Reserva legal

Conforme determina o art. 193 da Lei nº 6.404/76, 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício 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.

c. Dividendos

De acordo com o Estatuto Social, aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo obrigatório de 10% do lucro líquido do exercício, já computado neste momento o pagamento de juros sobre o capital próprio, se aplicável.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia destacou para distribuição o montante de R\$ 48.

d. Reserva especial

A Companhia constituiu reserva especial no montante de R\$ 430 com o lucro acumulado no exercício, após as destinações de reserva legal e dividendos mínimos obrigatórios. De acordo com o estatuto social da Companhia, a qualquer tempo, o Conselho de Administração poderá deliberar pela distribuição dos saldos existentes no último balanço.

e. Resultado por ação

	2019	2018
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	503	484
Ações ordinárias ponderadas em circulação (milhares)	1.350	1.350
Lucro básico/diluído por ação	0,3726	0,3585

16 Receita operacional líquida

	2019	2018
Receita de prestação de serviços (a)	2.090	1.539
Receitas operacionais – operações de crédito imobiliário (c)	16	243
Receita de correspondente bancário	549	443
Outros (b)	900	52
	<u>3.555</u>	<u>2.277</u>
Total	<u>3.555</u>	<u>2.277</u>
Impostos (PIS, COFINS e ISS)	<u>(352)</u>	<u>(232)</u>
Receita líquida	<u>3.203</u>	<u>2.045</u>

- (a) Refere-se a taxa de gestão dos CRIs. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, incluía receita na estruturação de cessões de operações de crédito com terceiros.
- (b) Companhia auferiu receita de comissões por indicação de seguros dos CRI's, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 326 (R\$ 52 em 2018) e R\$ 564 refere-se a análises de carteiras pulverizadas.
- (c) A Companhia auferiu durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 rendas de recebíveis no montante de R\$ 16 (R\$ 243 em 2018).

17 Despesas operacionais por natureza

	2019	2018
Salários e benefícios	(934)	(698)
Encargos sobre salários	(151)	(180)
Aluguel administrativo	(15)	(39)
Comunicação	(35)	(47)
Honorários e Pró-labore	(65)	(18)
Reparos e adaptações	(21)	(31)
Despesas de processamento de dados	(60)	(44)
Serviços do sistema financeiro	(136)	(93)
Depreciação e amortização	(73)	(17)
Publicações	(61)	(45)
Outras despesas administrativas	(206)	(65)
Serviços técnicos especializados	(798)	(392)
	<u>(2.555)</u>	<u>(1.669)</u>
Total	<u>(2.555)</u>	<u>(1.669)</u>
Reconciliação das despesas por função		
Gerais Administrativas	(1.397)	(774)
Despesas com Pessoal	(1.085)	(878)
Despesas com Depreciação/Amortização	(73)	(17)
	<u>(2.555)</u>	<u>(1.669)</u>
Total	<u>(2.555)</u>	<u>(1.669)</u>

18 Receitas (despesas) financeiras líquidas

	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com empréstimos no país e exterior	(36)	(332)
Variação cambial sobre empréstimos	305	(1.837)
Resultado com derivativos	(680)	1.144
Rendimentos de aplicações financeiras	471	1.199
Total	60	174

19 Imposto de renda e contribuição social

a. Conciliação do imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício

	2019	2018
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	753	691
Encargos totais do Imposto de Renda e Contribuição Social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	(256)	(234)
Adições (Exclusões) da base de cálculo:		
Adições temporárias	(34)	(33)
Exclusões temporárias	-	84
Deduções fiscais	6	4
Despesas com Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	(284)	(179)

20 Partes relacionadas

a. Transações com partes relacionadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 correspondem a

Identificação	2019			2018		
	Ativo	Passivo	Receita / (despesa)	Ativo	Passivo	Receita / (despesa)
Honorários	-	-	(65)	-	-	(18)
Dividendos a pagar	-	94	-	-	46	-
Letra de câmbio e certificado de depósito bancário	1.395	-	37	11.620	-	255
Utilização de estrutura e recursos compartilhados	7	-	65	6	-	72
Estruturação em operações de crédito	229	-	1.113	-	-	443

As pessoas jurídicas relacionadas são: Banco Bari de Investimentos e Financiamento S/A; Bari Companhia Hipotecária e Barigui Gestão de Recursos Ltda.

b. Subscrição de cotas (administrado pela Companhia sob a forma de patrimônio separado)

Identificação	CRI	Taxa	Ind. Correção	Qtidade de Cotas
Membros do Conselho de Administração	61	43,34% a.a.	IGP-M	16
Membros da Diretoria	61	43,34% a.a.	IGP-M	1
Demais PF	61	43,34% a.a.	IGP-M	19
Total				36

Identificação	CRI	Taxa	Ind. Correção	Qtidade de Cotas
Membros da Diretoria	62	6,00% a.a.	IGP-M	1
Demais PF	62	6,00% a.a.	IGP-M	5
Total				6

Identificação	CRI	Taxa	Ind. Correção	Qtidade de Cotas
Membros do Conselho de Administração	63	34,17% a.a.	IGP-M	14
Membros da Diretoria	63	34,17% a.a.	IGP-M	4
Demais PF	63	34,17% a.a.	IGP-M	5
Total				23

Identificação	CRI	Taxa	Ind. Correção	Qtidade de Cotas
Membros do Conselho de Administração	71	9,86% a.a.	IGP-M	3
Total				3

Identificação	CRI	Taxa	Ind. Correção	Qtidade de Cotas
Membros da Diretoria	74	8,86% a.a.	IGP-M	1
Total				1

As operações foram equivalentes ao preço unitário do título subscrito na data considerada para avaliação (PU do papel), sendo que a operação de subscrição do CRI pela parte relacionada ocorreu dentro do processo ordinário de colocação dos títulos emitidos pela Companhia.

21 Provisão para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

A administração da Companhia, assessorada por seus consultores jurídicos, avalia os processos em que é parte envolvida e constitui provisão para os processos passivos em que a probabilidade de perda é provável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não possui ações judiciais classificadas como risco de perda provável ou possível.

22 Instrumentos financeiros

a. Análise de sensibilidade

Para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração foi realizada a análise de sensibilidade, observando os seguintes percentuais de deterioração considerados na avaliação dos cenários:

- (i) Situação considerada provável pela Administração e que já está contemplada na valorização das operações constantes do balanço patrimonial.
- (ii) Considera a aplicação de, pelo menos, 25% na variável de risco considerada (tanto de crescimento quanto de queda).
- (iii) Considera a aplicação de, pelo menos, 50% na variável de risco considerada (tanto de crescimento quanto de queda).

O cenário abaixo demonstra a exposição dos instrumentos financeiros com base na aplicação da taxa CDI média anual divulgados pela CETIP para o mês de dezembro de 2019, considerando para efeito líquido dessa análise, o prazo de 12 meses, e para as operações indexadas pelo IGP-M, o índice divulgado em dezembro de 2019.

Operação	Risco de variação em:	Valor Exposto em 31/12/2019	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Alta nas taxas pós-fixadas		
			1%	25%	50%
Aplicações financeiras CDB	Índice DI	1.396	1	15	31
Certificados Recebíveis Imobiliário	IGP-M	24	-	-	-
Efeito Líquido no resultado			1	15	31

Operação	Risco de variação em:	Valor Exposto em 31/12/2019	Cenário I	Cenário II	Cenário III
			Queda nas taxas pós-fixadas		
			1%	25%	50%
Aplicações financeiras CDB	Índice DI	1.396	(1)	(15)	(31)
Certificados Recebíveis Imobiliário	IGP-M	24	-	-	-
Efeito Líquido no resultado			(1)	(15)	(31)

Limitações da análise de sensibilidade

Os quadros acima demonstram o efeito de uma mudança em uma premissa importante enquanto as outras premissas permanecem inalteradas, pois, existe uma correlação entre as premissas e outros fatores. Deve-se também ser observado que essas sensibilidades não são lineares, impactos maiores ou menores não devem ser interpolados ou extrapolados a partir desses resultados.

As análises de sensibilidade não levam em consideração que os ativos e passivos são gerenciados e altamente controlados. Além disso, a posição financeira da Companhia poderá variar na ocasião em que qualquer movimentação no mercado ocorra. Por exemplo, a estratégia de gerenciamento de risco visa gerenciar a exposição a flutuações no mercado e conforme os mercados de investimentos se movimentam através de diversos níveis, as ações de gerenciamento poderiam incluir a venda de investimentos, mudança na alocação da carteira, entre outras medidas de proteção.

Outras limitações nas análises de sensibilidade acima incluem o uso de movimentações hipotéticas no mercado para demonstrar o risco potencial que somente representa a visão da Administração de possíveis mudanças no mercado no futuro próximo que não podem ser previstas com qualquer certeza, além de considerar como premissa, que todas as taxas de juros se movimentam de forma idêntica.

b. Hierarquia do valor justo

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos a seguir:

- **Nível 1** – Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2** – “Inputs”, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3** – Premissas, para o ativo ou passivo, que são baseadas em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2019

	Nível 2	Total
Aplicações em operações interfinanceiras	1.396	1.396
Certificado de recebíveis imobiliários	24	24
Total	1.420	1.420

* * *

Diretores

Luiz Carlos de Menezes
Diretor Presidente

Evaldo Leandro Perussolo
Diretor de Relação com Investidores

Maria Teresa Fornea Caron
Diretora

Conselho de Administração

Rodrigo Oliveira de Araújo Pinheiro
Presidente

Enio Fornea Junior
Conselheiro

Ivo Luiz Roveda
Conselheiro

Responsável Técnica

Cristiane Aparecida Damrat
Contadora CRCPR 063966/O-2