

Austin atribui o rating 'brBBB' para a Bari Cia Hipotecária

A Austin Rating informa que, por decisão de seu Comitê de Classificação de Risco, em reunião realizada nesta data, atribuiu o rating de crédito 'brBBB', com **perspectiva estável**, para a Bari Companhia Hipotecária (Bari Cia Hipotecária / Cia Hipotecária).

O rating 'brBBB' 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. Considerando as demonstrações financeiras da Cia Hipotecária e, secundariamente, do Banco Bari de Investimentos e Financiamentos S.A. (Banco Bari / Banco) para os cinco últimos exercícios anuais e o período encerrado em 30 de setembro de 2023, além de outras informações quantitativas e qualitativas recebidas no curso do processo analítico, a Austin Rating entende que a Bari Cia Hipotecária possui solidez intrínseca adequada e qualidade de suporte externo moderada, emitindo, assim, 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 set/23, a Bari Cia Hipotecária possuía ativos totais de R\$ 320,8 milhões e Patrimônio Líquido (PL) de R\$ 66,5 milhões. Naquela oportunidade, carregava uma carteira de créditos imobiliários de R\$ 247,7 milhões, dos quais R\$ 51,6 milhões estavam em atraso superior a 14 dias, gerando provisões para devedores duvidosos da ordem de R\$ 7,9 milhões. O índice de provisionamento – ou seja, o volume total de provisões sobre a carteira de crédito – estava em 3,2%, percentual pouco superior à média do fechamento dos cinco exercícios anuais anteriores (2,7%), porém inferior ao registrado em dez/22 (em 4,1%). A Cia Hipotecária apresentava, ao final de set/23, caixa e disponibilidades e títulos e valores mobiliários de alta liquidez da ordem de R\$ 40,1 milhões, contra LCIs e Letras Financeiras Subordinadas de curto e longo prazos de R\$ 234,9 milhões. Nos nove primeiros meses de 2023, a Bari Cia Hipotecária teve lucro líquido de R\$ 7,2 milhões, com retorno sobre o PL (ROE), em 14,4%. Vale destacar que o seu controlador, o Banco Bari, apurou lucro líquido de R\$ 10,4 milhões, com ROE anualizado de 8,8%. Com o resultado apurado nos nove primeiros meses e o aumento de sua base de capital, via lucros acumulados, o Banco passou a operar com maior folga no Índice de Basileia, que atingiu 17,7% ao final de set/23, contra os 12,6% de dez/22.

A fundamentação do rating será apresentada de forma completa e aprofundada em relatório analítico a ser divulgado nas próximas semanas.

CONTATOS

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

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

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê que decidiu pela classificação de risco de crédito atribuída à Bari Cia Hipotecária (Cia Hipotecária) se reuniu no dia 01 de dezembro de 2023. Esta reunião de Comitê está registrada na ata nº 20231201-2.
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.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a afirmação de uma classificação de risco.
8. O nível de diligência da análise foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas da Bari Cia Hipotecária.
9. A classificação de risco será revisada e atualizada anualmente com base na divulgação das demonstrações financeiras anuais. 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 Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.
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 01 de dezembro de 2023. O informativo foi enviado no dia 07 de dezembro de 2023.
14. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, atendendo ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

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 (tomarem-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 emvida 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 para 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 e 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.

© 2023 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.**