



## Fitch Afirma Rating 'Asf(bra)' da 274ª Série de CRIs da Brazilian Securities

13 Mar 2013 18h51

Fitch Ratings - São Paulo, 13 de março de 2013: A Fitch Ratings afirmou, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'Asf(bra)' da 274ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS). A Perspectiva do rating é Estável.

### Principais Fundamentos do Rating

A operação é lastreada por uma carteira de créditos imobiliários residenciais distribuída inicialmente em 168 contratos e originada predominantemente pela Brazilian Mortgages (BM). A afirmação do rating se baseia na performance da carteira em linha com o esperado, uma vez que apresenta reforço de crédito, índices de inadimplência e modelagem condizentes com o rating atribuído.

Em janeiro de 2013, 6,6% do saldo devedor da carteira estavam inadimplentes há mais de noventa dias e 1,9%, acima de 180 dias. Todos os contratos com inadimplência superior a 180 dias estão em fase de intimação, com exceção de um que apresenta ação contrária à BS. A média de atraso destes créditos é de 318 dias, o que demonstra certa dificuldade para executar a garantia imobiliária nos prazos adequados. A dificuldade é explicada pela localização geográfica dos imóveis. Dos 11 contratos com inadimplência superior a noventa dias, nove estão localizados na Região Nordeste, que tem apresentado maior morosidade na execução dos créditos. Os índices de dívida em relação ao imóvel (Loan-to-Value – LTV) desses contratos com inadimplência acima de 180 dias variam entre 19% e 92%, com média ponderada de 52%.

O reforço de crédito para a 274ª série, que desconsidera os créditos com atraso acima de 180 dias, tem se mantido estável desde a emissão, posicionando-se na faixa de 12%, sendo 11,5% em 31 de janeiro de 2013.

Os pré-pagamentos têm sido similares aos de outras operações de CRIs da BS avaliadas pela Fitch, e dentro do projetado pela agência. Entre abril de 2012 e janeiro de 2013, 8,8% da carteira foi pré-paga. No mesmo período, a taxa média anualizada de pré-pagamentos foi de aproximadamente 12% sobre o saldo devedor da carteira. Desde a emissão, o número de contratos foi reduzido de 168 para 144. A concentração por saldo devedor também apresentou crescimento similar. Os dez maiores contratos cresceram para 30% em janeiro de 2013, sendo que representavam 26% na emissão.

Em 31 de janeiro de 2013, o saldo devedor da carteira era de BRL25.576.737, enquanto o saldo da 274ª série totalizava BRL23.678.489. A carteira conta com LTV médio ponderado de 46%. Além da carteira de crédito, os investidores dos CRIs contam com reserva de caixa de BRL1.665.325.

Assim como a maioria das operações da BS, esta operação conta com mecanismos de proteção para os detentores dos CRIs da 274ª série contra riscos de elevação da concentração de devedores e deterioração da pontualidade de pagamentos dos créditos. Até janeiro de 2013, nenhum destes gatilhos tinha sido acionado.

O rating atribuído reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 8% ao ano, até o vencimento final da transação, em 20 de dezembro de 2041.

### Sensibilidade do Rating

O rating poderá ser rebaixado, caso apresente aumento considerável na inadimplência, maiores dificuldades de recuperação e enfraquecimento do reforço de crédito. A operação também poderá sofrer uma ação de rating negativa, caso não apresente reforço de crédito condizente ao aumento de concentração por devedores.

Mais informações sobre a metodologia de rating desta classe de ativo está disponível nos websites [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) e [www.fitchratings.com.br](http://www.fitchratings.com.br).

## Contatos:

## Analista principal

Juliana Ayoub

## Analista Sênior

+55-11-4504-2200

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700, 7º andar

Cerqueira César – São Paulo – SP – CEP: 01418-100

## Analista secundário

Robert Krause, CFA

## Diretor

+55-11-4504-2211

## Presidente do comitê de rating

Juan Pablo Gil

## Diretor sênior

+56-22-499-3300

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55-21-4503-2623, Email: [jaqueline.carvalho@fitchratings.com](mailto:jaqueline.carvalho@fitchratings.com).

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

As informações utilizadas na análise desta emissão são provenientes da BS.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 31 de janeiro de 2013.

## Histórico dos Ratings:

Data da primeira publicação do rating em escala nacional: 14/03/2012.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a elas relacionadas.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'. O rating acima foi solicitado pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação do rating.

## Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

- "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", 6 de junho de 2012;
- "Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 2011-274", 14 de março de 2012;
- "Relatório Sintético: Brazilian Securities Companhia de Securitização", 30 de agosto de 2012;
- "Relatório Sintético: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária", 4 de setembro de 2012.

## Outras Metodologias Relevantes:

- "Rating Criteria for RMBS in Latin America", 15 de fevereiro de 2013;
- "RMBS Latin America Criteria Addendum – Brazil", 28 de fevereiro de 2012.

---

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR AS LIMITAÇÕES E OS TERMOS DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADICIONALMENTE, AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com), ASSIM COMO A LISTA DE RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH; A POLÍTICA DE CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE; A POLÍTICA DE SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL), COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. tiveram todo o cuidado na preparação deste documento. Nossas informações foram obtidas de fontes que consideramos fidedignas, mas sua exatidão e seu grau de integralidade não estão garantidos. A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. não se responsabilizam por quaisquer perdas ou prejuízos que possam advir de informações equivocadas. Nenhuma das informações deste relatório pode ser copiada ou reproduzida, arquivada ou divulgada, no todo ou em partes, em qualquer formato, por qualquer razão, ou por qualquer pessoa, sem a autorização por escrito da Fitch Ratings Brasil Ltda. Nossos relatórios e ratings constituem opiniões e não recomendações de compra ou venda. Reprodução Proibida.

Ao atribuir e manter ratings, a Fitch se baseia em informações fatuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considere confiáveis. A Fitch realiza uma investigação adequada apoiada em informações fatuais disponíveis, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação também adequada destas informações de outras fontes independentes, à medida que estas estejam disponíveis com certa segurança e em determinadas jurisdições. A forma como a Fitch conduz a análise dos fatos e o escopo da verificação obtido de terceiros variará, dependendo da natureza dos títulos e valores mobiliários analisados e do seu emissor; das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou o emissor esteja localizado; da disponibilidade e natureza das informações públicas relevantes; do acesso à administração do emissor e seus consultores; da disponibilidade de verificações de terceiros já existentes, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros; da disponibilidade de verificação por parte de terceiros independentes e competentes com respeito àqueles títulos e valores mobiliários em particular, ou na jurisdição do emissor, particularmente, e de outros fatores.

Os usuários dos ratings da Fitch devem entender que nem uma investigação fatural aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros pode assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe relativas a um rating serão precisas ou completas. Em última análise, o emissor e seus consultores são responsáveis pela exatidão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao apresentar documentos e outros relatórios. Ao atribuir ratings, a Fitch deve se apoiar no trabalho de especialistas, inclusive dos auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e de consultores jurídicos, com relação aos aspectos legais e tributários. Além disso, os ratings são, por natureza, prospectivos e incorporam assertivas e prognósticos sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser comprovados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação dos fatos atuais, os ratings podem ser afetados por eventos futuros ou por condições não previstas por ocasião da atribuição ou da afirmação de um rating.

---

Copyright © 2012 Fitch Ratings Brasil Ltda.

Praça XV de Novembro, 20 - Sala 401 B, Centro - Rio de Janeiro - CEP 20010-010. Tel.: 55-21-4503-2600 – Fax: 55-21-4503-2601  
Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César - CEP: 01418-100 - Tel.: 55-11-4504-2600 – Fax: 55-11-4504-2601

[Código de Conduta](#) | [Termos de Uso](#) | [Política de Privacidade](#)