

Fitch Afirma Ratings das 180ª e 201ª Séries de CRIs da Brazilian Securities

14 Abr 2016 17h57

Fitch Ratings - São Paulo, 14 de abril de 2016: A Fitch Ratings afirmou, hoje, os seguintes ratings de duas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS), lastreadas por créditos imobiliários residenciais:

-- Série 2010-180: Rating Nacional de Longo Prazo 'A+sf(bra)' (A mais sf(bra)); Perspectiva Estável;

-- Série 2011-201: Rating Nacional de Longo Prazo 'A-sf(bra)' (A menos sf(bra)); Perspectiva Estável.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DOS RATINGS

Série 2010-180

A afirmação do rating decorre da melhora do reforço de crédito disponível à série sênior, apesar do desempenho negativo da carteira, no que diz respeito à inadimplência. O aumento do reforço de crédito foi possível porque os pagamentos ocorrem de forma sequencial.

Devido ao pagamento sequencial dos CRIs seniores, a série 2010-180 apresentava, em fevereiro de 2016, saldo 21,5% menor do que em fevereiro de 2015. Esta diminuição elevou o reforço de crédito de 23,6% para 25,1% no mesmo período, apesar do aumento no volume de créditos em atraso acima de 180 dias. Na emissão, o reforço de crédito era de 13%.

Em fevereiro de 2016, os atrasos acima de 180 dias representavam 6,4% do saldo original da carteira (frente a 4,8% em fevereiro de 2015) e 24,6% do saldo atualizado (frente a 14,9% em fevereiro de 2015). Caso seja considerada a posição em BNDU (bens que não sejam de uso próprio), de BRL3,9 milhões, somada a esta faixa de atrasos, o percentual de inadimplência acima de 180 dias seria de 12% (frente a 11,1% em fevereiro de 2015) do saldo original e 38% do saldo atual da carteira (28,6% em fevereiro de 2015). Apesar de considerada negativa, a oscilação destes percentuais é esperada, devido à alta concentração da carteira.

Inicialmente composta por 298 contratos, a carteira abrange, hoje, 102 contratos e possui saldo devedor total de BRL18.363.988. Em comparação a fevereiro de 2015, houve aumento da concentração da carteira: os dez maiores contratos representavam 32%, e os vinte maiores, 49%, frente a 39,2% e 57,6%, respectivamente, em fevereiro de 2016.

Os pré-pagamentos têm sido similares aos de outras operações de CRIs da BS avaliadas pela Fitch. Desde a emissão, 26,44% da carteira foram pagos antecipadamente, com uma taxa média mensal anualizada de 11% de pré-pagamentos sobre o saldo devedor da carteira.

Ao final de fevereiro de 2016, o saldo devedor da série sênior era de BRL11.222.878, enquanto o da série subordinada totalizava BRL24.417.941. Os CRIs também contavam com aproximadamente BRL845 mil em caixa e BRL3.980.228 em BNDU. O índice loan-to-value (LTV – dívida em relação ao valor do bem) médio ponderado é de 62,6%, e o prazo médio remanescente, em torno de 67 meses.

Série 2011-201

A afirmação do rating desta série decorre da estabilização do desempenho da inadimplência da carteira. O fato de o pagamento ser sequencial gerou aumento do reforço de crédito disponível à série sênior.

Em comparação com os valores registrados em fevereiro de 2015, a série sênior está 10% menor este ano, devido aos pagamentos sequenciais. Esta diminuição, aliada à queda no número de atrasos acima de 180 dias, elevou o reforço de crédito de 8% para 165% no mesmo período. Inicialmente, o reforço de crédito era de 10%.

Em fevereiro de 2016, os atrasos acima de 180 dias representavam 7,8% do saldo original dos CRIs, frente a 10,1% em fevereiro de 2015, e 24% do saldo atualizado, frente a 25,8% em fevereiro de 2015. Caso seja considerada a posição em BNDU (propriedade consolidada) de BRL3,6 milhões junto a esta faixa de atrasos, o total é de 13,4% do saldo original e 35,2% do saldo atual dos CRIs.

Como na 180ª série, os pré-pagamentos têm sido semelhantes aos de outras operações de CRIs da BS. Desde a emissão, 25,8% da carteira foram pagos antecipadamente, e o número de contratos foi reduzido de 238 para 94. No mesmo período, a taxa média anualizada de pré-pagamentos foi de aproximadamente 9,4% sobre o saldo devedor da carteira. A concentração por saldo devedor também apresentou crescimento similar. O saldo dos dez maiores contratos aumentou para 35,6% em fevereiro de 2016, de 17,3% da carteira no momento da emissão.

Em fevereiro de 2014, o prazo médio remanescente da carteira era de 54 meses, com LTV médio ponderado de 65,3%. O saldo devedor totalizava BRL20.624.622, e o saldo da série sênior, BRL13.964.440. Os recursos em caixa somavam BRL835 mil.

SENSIBILIDADES DOS RATINGS – SÉRIES 2010-180 E 2011-201

Ações de rating positivas podem ocorrer, em ambas as séries, em caso de aumentos de reforço de crédito mais relevantes e consistentes. Por outro lado, a Fitch pode realizar ações negativas nas séries caso os créditos inadimplentes apresentem forte aumento e dificuldade de recuperação.

Contatos:

Analista principal

Mario Capuano

Analista

+55-11-4504-2619

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700 – 7º andar – Cerqueira César

São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundário

Robert Krause

Diretor

+55-11-4504-2211

Presidente do comitê de rating

Juan Pablo Gil

Diretor sênior

+562-24993306

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55-21-4503-2623, e-mail: 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 destas emissões são provenientes da BS.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 29 de fevereiro de 2016.

Histórico dos Ratings:

Série 2010-180

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 14 de dezembro de 2010.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 14 de abril de 2015.

Série 2011-201

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 6 de maio de 2011

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 14 de abril de 2015.

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

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

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'.

Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", 6 de julho de 2015.

Outras Metodologias Relevantes:

-- "Rating Criteria for RMBS in Latin America", 22 de janeiro de 2015;

-- "RMBS Latin America Criteria Addendum – Brazil", 27 de fevereiro de 2015.

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA ESTAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE NO LINK A SEGUIR: [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER PRESTADO OUTROS SERVIÇOS AUTORIZADOS À ENTIDADE AVALIADA OU A PARTES A ELA RELACIONADAS. DETALHES DESTES SERVIÇOS EM CASO DE RATINGS CUJO ANALISTA PRINCIPAL ESTEJA BASEADO EM UMA ENTIDADE REGISTRADA NA UE PODEM SER OBTIDOS NO RESUMO DO HISTÓRICO DA ENTIDADE, DISPONÍVEL NA PÁGINA DO EMISSOR NO WEBSITE DA FITCH.

Copyright © 2016 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone:

1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter seus ratings, bem como ao produzir outros relatórios (incluindo projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza um estudo detalhado das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém a adequada verificação destas informações de fontes independentes, na medida em que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e de seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e dos relatórios da Fitch devem estar cientes de que nenhuma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir seus ratings e relatórios, a Fitch confia no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras elaboradas pela agência, além de outras informações, são essencialmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado, ou em que uma projeção foi elaborada.

As informações neste relatório são fornecidas "como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não assegura que o relatório, ou qualquer informação nele contida, atenderá a quaisquer das exigências do destinatário do documento. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios elaborados pela Fitch se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e os relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhuma classificação ou relatório é de responsabilidade exclusiva de um indivíduo, ou de um grupo de indivíduos. O rating não contempla o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, exceto se tal risco for especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo

emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser modificados ou retirados a qualquer momento, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não incorporam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar os títulos. Estes valores geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da agência para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, a pesquisa da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Copyright © 2016 Fitch Ratings Brasil Ltda.

Praça XV de Novembro, 20 - Sala 401 B, Centro - Rio de Janeiro, RJ - CEP 20010-010. Tel.: 55-21-4503-2600 – Fax: 55-21-4503-2601

Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César - São Paulo, SP - CEP: 01418-100 - Tel.: 55-11-4504-2600 – Fax: 55-11-4504-2601

Termos de Uso **Política de Privacidade**