



## Fitch Realiza Ações de Rating nas 257ª e 261ª Séries de CRIs da Brazilian Securities

08 Dez 2015 17h38

Fitch Ratings - São Paulo, 8 de dezembro de 2015: A Fitch Ratings afirmou, hoje, os ratings de duas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS), lastreados por créditos imobiliários residenciais, conforme a seguir:

- Série 2011-257: Rating Nacional de Longo Prazo afirmado em 'BBBsf(bra)'; Perspectiva Estável
- Série 2011-261: Rating Nacional de Longo Prazo afirmado em 'A+sf(bra)' (A mais sf(bra)), Perspectiva Estável.

### PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DOS RATINGS / SENSIBILIDADE DOS RATINGS

#### Série 2011-257

A afirmação do rating reflete a ordem sequencial de alocação dos recursos que, associada a uma leve melhora do índice de inadimplência, aumentou o reforço de crédito da 257ª série. Apesar destes fatores, a carteira apresenta elevada concentração por devedor. A Perspectiva foi mantida Estável.

Houve diminuição da quantidade de créditos em atraso acima de 180 dias, que juntamente às propriedades consolidadas, passaram a representar, em setembro de 2015, 11,8% da carteira inicial corrigida. Esse percentual era de 15,3% em setembro de 2014. Se considerarmos unicamente os valores em atraso acima de 180 dias, estes passaram a representar 7,05% da carteira inicial corrigida, de 10,59%, no mesmo período de comparação. Em setembro de 2015, o total de propriedades consolidadas (BNDU) é de BRL777 mil, 9,8% superior ao saldo de 12 meses atrás (BRL708mil). A venda destes imóveis levaria a um aumento ainda maior do sobrecolateral.

O reforço de crédito para a 257ª série subiu para 13,2%, de 1,5%, em setembro de 2014, desconsiderando-se os créditos em atrasos acima de 180 dias. Em outubro de 2014, o saldo devedor da série sênior totalizava BRL 4.653.264,00, enquanto o saldo devedor total da carteira era de BRL6.625.272, incluindo a posição em BNDU. A disponibilidade de caixa era de BRL564.077,19.

O ritmo de pré-pagamentos da carteira também diminuiu nos últimos 12 meses, representando 22% dos valores pagos em 2014. O pagamento antecipado acumulado de setembro de 2011 a outubro de 2014 representou 22,97% do saldo devedor inicial da carteira corrigido. Desde a última revisão, o número de contratos diminuiu, passando de 48 para 42. Os cinco maiores devedores correspondem atualmente a 50,06% do saldo total da carteira, e os dez maiores, a 69,44%.

#### Série 2011-261

A afirmação do rating desta série reflete os efeitos positivos da ordem de alocação dos recursos sequencial no reforço de crédito e a utilização do fundo de reserva para amortizar os CRIs seniores. Entretanto, houve um aumento relativo de inadimplência, mesmo com a consolidação de propriedades.

Com base em informações de setembro de 2015, os créditos em atraso acima de 180 dias representavam 21,67% da carteira atual corrigida, contra 20,01% em outubro de 2013. O índice de créditos em atraso acima de noventa dias teve leve alta, partindo de 20,5% para aproximadamente 23,17%. Se considerarmos também o BNDU de BRL653.292, os atrasos acima de 180 dias passaram de 20,85% para 25,01% no mesmo período de comparação.

A operação atingiu um gatilho que torna irreversível a alocação de recursos pro rata em outubro de 2012, quando o índice de inadimplência para créditos em atraso há mais de 360 dias alcançou 7,7% sobre o saldo devedor original da carteira, superior aos 7% do gatilho referente a esta taxa de inadimplência.

O reforço de crédito aumentou para 35% em setembro de 2015, de 23,2% no mesmo mês em 2014. Em setembro de 2015, esta série representava 103 financiamentos imobiliários residenciais, com saldo devedor total de BRL19.580.775,70. O saldo devedor da série sênior era de BRL10.460.895,14, e a reserva de caixa totalizava BRL498.676,95.

As reservas de caixa têm permitido amortizações extraordinárias de CRIs da 261ª série, que amortizou aproximadamente 27% de seu saldo sênior ao longo do últimos 12 meses. Os dez maiores devedores passaram a representar 47%, de 25,9% na data de emissão, e os vinte maiores, 62,23%, de 39,3%.

O rating da 261ª série poderá ser elevado se o índice de inadimplência melhora prolongada. Um rebaixamento seria movido por um aumento considerável da inadimplência ou caso o reforço de crédito não seja condizente com a concentração por devedores, que tende a aumentar.

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, CFA

Diretor

+55-11-4504-2211

Presidente do comitê de rating

Jayme Bartling

Diretor sênior

+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55-21-4503-2623, E-mail: [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 Brazilian Securities.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 30 de setembro de 2015.

Histórico dos Ratings:

Série 2011-257

Data da primeira publicação dos ratings em escala nacional: 15 de dezembro de 2011.

Data da última revisão dos ratings em escala nacional: 8 de dezembro de 2014.

Série 2011-261

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 29 de dezembro de 2011.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 8 de dezembro de 2014.

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

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", 06 de agosto de 2015;
- "Relatório Sintético: Brazilian Securities Companhia de Securitização", 17 de julho de 2013;
- "Relatório Sintético: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária", 17 de julho de 2013.

Outras Metodologias Relevantes:

- "Rating Criteria for RMBS in Latin America", 27 de fevereiro de 2015;
- "RMBS Latin America Criteria Addendum – Brazil", 22 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 © 2015 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**