



Tagging Info

Fitch Realiza Acoes de Rating nas 257a e 261a Series de CRIs da Brazilian Securities Ratings Endorsement Policy

11 Dec 2013 2:48 PM (EST)

Fitch Ratings-Sao Paulo-11 December 2013: A Fitch Ratings revisou, hoje, os ratings de duas emissoes de Certificados de Recebiveis Imobiliarios (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitizacao (BS), lastreados por creditos imobiliarios residenciais, conforme a seguir:

- Serie 2011-257: Rating Nacional de Longo Prazo afirmado em 'BBBsf(bra)'; Perspectiva revisada para Positiva, de Estavel;
- Serie 2011-261: Rating Nacional de Longo Prazo elevado para 'Asf(bra)' / Perspectiva Estavel, de 'A-sf(bra)' (A menos sf(bra)).

Principais Fundamentos dos Ratings / Sensibilidade dos Ratings

Serie 2011-257

A revisao da Perspectiva para Positiva reflete o aumento consideravel do reforco de credito para a 257a serie, resultado principalmente da reducao da posicao de creditos em atraso acima de 180 dias, e da ordem de alocao de recursos sequencial em quase todos os meses desde a emissao. No entanto, os indices de inadimplencia ainda continuam elevados e volateis em todas as faixas de atraso e precisam se estabilizar em patamares mais moderados para que o rating possa ser elevado. Alem disso, dependendo do cenario de rating aplicado, o reforco de credito precisa suportar a inadimplencia de um determinado numero de devedores. Devido a elevada concentracao por devedor, isso constitui um fator limitante para uma possivel elevacao do rating.

Houve reducao consideravel dos creditos com atraso acima de 180 dias, para 16,5% em outubro de 2013, de 23% em outubro de 2012. Isso se deve principalmente a venda de uma propriedade retomada em dezembro de 2012. Para outubro de 2013, este indice inclui uma propriedade consolidada (BNDU), cujo valor da divida e de BRL561 mil e o do imovel, de BRL920 mil. Os outros dois creditos em atraso acima de 180 dias estavam em fase de consolidacao. Os atrasos acima de noventa dias se mostraram muito volateis e chegaram a 35% em outubro de 2013 (incluindo a posicao em BNDU e um credito com acordo e parcelas recentes adimplidas pontualmente, no montante de BRL336 mil), contra 24,5% no mes anterior e 27,4% um ano antes.

O reforco de credito para a 257a serie aumentou para 15,8%, de -1,44% em outubro de 2012, desconsiderando-se os creditos com atrasos acima de 180 dias. Em outubro de 2013, o saldo devedor da serie senior totalizava BRL6.317.986, enquanto o saldo devedor total da carteira era de BRL8.049.241, incluindo a posicao em BNDU. A disponibilidade de caixa era de BRL687.922.

Os indices de pre-pagamentos da carteira estao em linha com a maioria das operacoes avaliadas pela Fitch. O pagamento antecipado acumulado de setembro de 2011 a outubro de 2013 foi de 18,6% do saldo devedor inicial da carteira corrigido. Desde a emissao, o numero de contratos teve reducao, passando de 84 para 54. Os cinco maiores devedores representam 38,3% do saldo total da carteira, e os dez maiores, 57,6%.

Serie 2011-261

A elevacao do rating e resultado do rapido crescimento do reforco de credito nos ultimos meses, em consequencia da ordem de alocao dos recursos sequencial, que e irreversivel; da reducao da inadimplencia; e da utilizacao do fundo de reserva para amortizar os CRIs seniores.

Com base em informacoes de outubro de 2013, os creditos com atraso acima de 180 dias representavam

13,8% da carteira, contra 15,1% em outubro de 2013. O índice de atrasos acima de noventa dias ficou estavel, em aproximadamente 18%. Durante o ano, houve certa volatilidade nos índices de atraso.

A operacao atingiu um gatilho que torna irreversivel a alocao de recursos pro rata em outubro de 2012, quando o indice de inadimplencia para creditos em atraso ha mais de 360 dias alcançou 7,7% sobre o saldo devedor original da carteira, superior aos 7% do gatilho referente a esta taxa de inadimplencia.

O reforco de credito decresceu para 16,2% em outubro de 2013, de 3% no mesmo mes em 2012. Em outubro de 2013, esta serie representava 135 financiamentos imobiliarios residenciais, com saldo devedor total de BRL24.361.478. O saldo devedor da serie senior era de BRL19.303.508, e a reserva de caixa totalizava BRL2.030.944. Em agosto de 2013, foram utilizados cerca de BRL4 milhoes do caixa para realizar uma amortizacao extraordinaria de CRIs da 261? serie.

O pre-pagamento acumulado desde a data de emissao em outubro de 2011 foi de 21,1%, o que e consistente com outras operacoes semelhantes analisadas pela Fitch. Os dez maiores devedores passaram a representar 34,6%, de 25,9% na data de emissao, e os vinte maiores, 49,7%, de 39,3%.

O rating da 261? serie podera ser novamente elevado se a inadimplencia mostrar tendencia decrescente por um periodo prolongado. Um rebaixamento do rating seria movido por um aumento consideravel na inadimplencia ou caso o reforco de credito nao seja condizente com a concentracao por devedores, que tende a aumentar.

Contatos:

Analista principal

Robert Krause, CFA

Diretor

+55-11-4504-2211

Fitch Ratings Brasil Ltda., Alameda Santos, 700, 7 andar,

Cerqueira Cesar - Sao Paulo - SP - CEP: 01418-100

Analista secundaria

Tatiana Giovanelli

Analista

+55-11-4504-2612

Presidente do comite de rating

Juan Pablo Gil

Diretor senior

+56-22-499-3300

A presente publicacao e um relatorio de classificacao de risco de credito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrucao CVM 521/12.

As informacoes utilizadas na analise desta emissao sao provenientes da GaiaSec.

A Fitch utilizou, para sua analise, informacoes financeiras ate a data-base de 31 de outubro de 2013.

Historico dos Ratings:

Serie 2011-257

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

Data da ultima revisao dos ratings em escala nacional: 12 de dezembro de 2012.

Serie 2011-261

Data da primeira publicacao dos ratings em escala nacional: 29 de dezembro de 2011.

Data da ultima revisao dos ratings em escala nacional: 12 de dezembro de 2013.

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

Os ratings atribuidos pela Fitch sao revisados, pelo menos, anualmente.

Informacoes adicionais estao disponiveis 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 avaliacao

dos ratings.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

- "Metodologia Global de Rating de Financas Estruturadas", 24 de maio de 2013;
- "Relatorio Sintetico: Brazilian Securities Companhia de Securitizacao", 17 de julho de 2013;
- "Relatorio Sintetico: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecaria", 17 de julho de 2013.

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.

Media Relations: Jaqueline Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55 21 4503 2623, Email: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

TODOS OS RATINGS DE CREDITO DA FITCH ESTAO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITACOES E TERMOS DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR AS LIMITACOES E OS TERMOS DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADICIONALMENTE, AS DEFINICOES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTAO DISPONIVEIS NO SITE WWW.FITCHRATINGS.COM, ASSIM COMO A LISTA DE RATINGS PUBLICOS, CRITERIOS E METODOLOGIAS. O CODIGO DE CONDUTA DA FITCH; A POLITICA DE CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE; A POLITICA DE SEGURANCA DE INFORMACAO (FIREWALL), COMPLIANCE E OUTRAS POLITICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBEM ESTAO DISPONIVEIS NESTE SITE, NA SECAO "CODIGO DE CONDUTA".

A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. tiveram todo o cuidado na preparacao deste documento. Nossas informacoes foram obtidas de fontes que consideramos fidedignas, mas sua exatidao e seu grau de integralidade nao estao garantidos. A Fitch Ratings Brasil Ltda. e a Fitch Ratings Ltd. nao se responsabilizam por quaisquer perdas ou prejuizos que possam advir de informacoes equivocadas. Nenhuma das informacoes deste relatorio pode ser copiada ou reproduzida, arquivada ou divulgada, no todo ou em partes, em qualquer formato, por qualquer razao, ou por qualquer pessoa, sem a autorizacao por escrito da Fitch Ratings Brasil Ltda. Nossos relatorios e ratings constituem opinioes e nao recomendacoes de compra ou venda. Reproducao Proibida.

Ao atribuir e manter ratings, a Fitch se baseia em informacoes fatuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agencia considere confiaveis. A Fitch realiza uma investigacao adequada apoiada em informacoes fatuais disponiveis, de acordo com suas metodologias de rating, e obtem uma verificacao tambem adequada destas informacoes de outras fontes independentes, a medida que estas estejam disponiveis com certa seguranga e em determinadas jurisdicoes. A forma como a Fitch conduz a analise dos fatos e o escopo da verificacao obtido de terceiros variara, dependendo da natureza dos titulos e valores mobiliarios analisados e do seu emissor; das exigencias e praticas na jurisdicao em que o titulo analisado e oferecido e vendido e/ou o emissor esteja localizado; da disponibilidade e natureza das informacoes publicas relevantes; do acesso a administracao do emissor e seus consultores; da disponibilidade de verificacoes de terceiros ja existentes, como relatorios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliacoes, relatorios atuariais, relatorios de engenharia, pareceres legais e outros relatorios fornecidos por terceiros; da disponibilidade de verificacao por parte de terceiros independentes e competentes com respeito aqueles titulos e valores mobiliarios em particular, ou na jurisdicao do emissor, particularmente, e de outros fatores. Os usuarios dos ratings da Fitch devem entender que nem uma investigacao fatural aprofundada, nem qualquer verificacao de terceiros pode assegurar que todas as informacoes de que a Fitch dispoe relativas a um rating serao precisas ou completas. Em ultima analise, o emissor e seus consultores sao responsaveis pela exatidao das informacoes fornecidas a Fitch e ao mercado ao apresentar documentos e outros relatorios. Ao atribuir ratings, a Fitch deve se apoiar no trabalho de especialistas, inclusive dos auditores independentes, com respeito as demonstracoes financeiras, e de consultores juridicos, com relacao aos aspectos legais e tributarios. Alem disso, os ratings sao, por natureza, prospectivos e incorporam assertivas e prognosticos sobre eventos futuros que, por sua natureza, nao podem ser comprovados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificacao dos fatos atuais, os ratings podem ser afetados por eventos futuros ou por condicoes nao previstas por ocasio da atribuicao ou da afirmacao de um rating.

Additional Disclosure

Solicitation Status

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE 'WWW.FITCHRATINGS.COM'. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE 'CODE OF CONDUCT' SECTION OF THIS SITE. FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2014 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries.