

São Paulo, 31 de agosto de 2016

Ref.: Rating de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities.

A SR Rating prorroga para 09/09/2016 a vigência da classificação de risco mantida no risco da 340ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities. Tal risco encontra-se em fase de elaboração do relatório de *rating*.

O monitoramento contempla a emissão de R\$ 39,5 milhões, com vencimento em 120 meses e pagamento de juros e principal mensal, cujas parcelas foram quitadas pontualmente até o momento, segundo informação prestada pela companhia securitizadora. A operação é lastreada no fluxo de recebíveis decorrentes do contrato de locação, que possui como locatária a empresa Allianz Seguros S.A.. Adicionalmente, a operação conta com elementos garantidores, com uma conta reserva que retém o valor de duas parcelas de aluguel e apropria mensalmente a diferença entre o valor do aluguel e o valor da PMT do CRI, sendo em média de 5% do aluguel. Em julho de 2016, essas duas contas totalizavam R\$ 1,85 milhão.

O Grupo Allianz no mundo é um dos maiores no ramo segurador, estando presente em mais de 70 países, com mais de 80 milhões de clientes. A divisão de investimentos tem sob sua gestão cerca de € 1,4 trilhão, com participação em 1.170 companhias. A Allianz Seguros S.A. atua no Brasil desde 1997, e seu desempenho recente foi marcado por um contingenciamento tecnológico-operacional (2014), que provocou forte queda no nível de atividade, com redução muito expressiva nos prêmios, e forte déficit da atividade de seguros, ainda não compensada, como habitualmente ocorre no setor, pelos resultados financeiros e patrimoniais. Por consequência, o nível de sinistralidade elevou-se exageradamente, bem como o índice combinado situou-se acima dos 100%. Apesar da ligeira melhora em 2015, a recuperação se mostra mais lenta que o esperado, deixando a companhia ainda com resultados negativos no campo operacional e no final líquido em montantes expressivos. Por outro lado, para fazer frente a esta situação, a seguradora continuou a incrementar sua robustez patrimonial, com sucessivos aumentos de capital. Assim, incrementou-se em 2015 quase R\$ 400 milhões em capital. Assim, além de cobrir o déficit, elevou-se também o volume de provisões técnicas, que atingiu R\$ 3,84 bilhões, equivalente a aproximadamente 135% dos prêmios ganhos anualmente. Os dados de 2016 ainda se encontram sob avaliação.

O imóvel objeto trata-se da Torre III do Condomínio WTorre Nações Unidas que faz parte de um complexo com mais duas torres. Este edifício foi entregue em 2013 e possui 15 andares no total, 643 vagas no estacionamento, fácil acesso às principais vias da cidade, além de ser servida por completa rede de transporte público. Em novembro de 2012, as lajes objeto foram locadas para a Allianz. E atualmente, o valor do aluguel mensal da área de 3.597 m² é de R\$ 523,6 mil, (valor reajustado em janeiro de 2014). Com relação à locação, destaca-se que não houve integral repasse da correção monetária, de forma a tal déficit passar



a ser assumido pela originadora, a STAN Desenvolvimento Imobiliário, que já figurava como coobrigada na operação.

Em resumo, destaca-se abaixo as características da emissão:

Participantes e Intervenientes da Cédula de Crédito Imobiliário:

- Emissora: Brazilian Securities Companhia de Securitização.
- Originadores: Eugênio de Medeiros Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPE.
- Locatária: Allianz Seguro S.A.
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distr. Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- Coordenador Líder: BR Partners Banco de Investimentos.

Características da operação:

- Data de emissão: 17/03/2014.
- Valor de emissão: Até R\$ 39.542.427,00
- Prazo de vencimento: 120 meses.
- Remuneração: IGP-M +7,75%.
- Pagamento: juros e amortização de principal mensal.
- Imóveis-Objeto: imóvel comercial denominado Torre III, do Condomínio WTorre Nações Unidas, localizado na Marginal Pinheiros, em São Paulo.
- Saldo Devedor: R\$ 39.394.231,16, em julho de 2016.
- Rating | CRI Sênior: "brAA-" / "BBB-SR".
- Validade estendida da classificação: até 09/09/2016.

contatos

diretor técnico

ROBSON MAKOTO SATO | robson@srrating.com.br | +55 (11) 3053.0002

