



Fitch Afirma Rating 'A-sf(bra)' da 269ª Série de CRIs da Brazilian Securities

17 Jan 2013 13h29

Fitch Ratings - São Paulo, 17 de janeiro de 2013: A Fitch Ratings afirmou, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'A-sf(bra)' (A menos sf(bra)) da 269ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS). A Perspectiva do rating é Estável.

A operação é lastreada por uma carteira de créditos imobiliários predominantemente originados pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (BM), dos quais cerca de 83% são refinanciamentos. Emitida em novembro de 2011, a série tem vencimento final em novembro de 2041. Junto à 269ª série foi emitida a 270ª, sendo a última subordinada à primeira.

O desempenho da carteira desde a emissão está dentro do esperado para o rating atribuído à 269ª série. Em novembro de 2012, 6,6% do saldo devedor da carteira estavam inadimplentes há mais de noventa dias e 2,7%, acima de 180 dias. Todos os contratos com inadimplência superior a 180 dias estão em fase de intimação. A média de atraso destes créditos é de 300 dias, o que demonstra certa dificuldade para executar a garantia imobiliária nos prazos adequados. Por outro lado, os créditos atrasados há mais de 180 dias beneficiam-se de índices de dívida em relação ao imóvel (Loan-to-Value – LTV) entre 40% e 60%, o que, junto com o prazo remanescente dos CRIs, reduz o potencial risco de perda.

O reforço de crédito para a 269ª série cresceu nos primeiros meses após a emissão (devido ao período de carência de seis meses para o CRI subordinado) e vem se estabilizando desde junho 2012. Em 30 de novembro de 2012, o reforço de crédito era de 11,6%, desconsiderando os créditos com atraso acima de 180 dias.

Os pré-pagamentos têm se mostrado similares aos de outras operações de CRIs da BS avaliadas pela Fitch. Entre novembro de 2011 e novembro de 2012, 8,5% do volume da carteira foram pré-pagos. No mesmo período, a taxa média anualizada de pré-pagamentos foi de aproximadamente 9% sobre o saldo devedor da carteira. Desde a emissão, o número de contratos se reduziu de 216 para 185.

Em 30 novembro de 2012, o saldo devedor da carteira era de BRL27.041.215. A carteira conta com LTV médio ponderado de 49,6%, e 95,5% do saldo têm como garantia propriedades residenciais. Além da carteira de crédito, os investidores dos CRIs contam com reserva de caixa de BRL1.275.503. O saldo devedor dos CRIs da 269ª série era de BRL24.374.137, em 30 de novembro de 2012.

A operação conta com mecanismos de proteção para os detentores dos CRIs da 269ª série contra riscos de elevação da concentração de devedores e deterioração da pontualidade de pagamentos dos créditos. Até novembro de 2012, nenhum destes gatilhos tinha sido acionado.

Mais informações sobre a metodologia de avaliação desta classe de ativo e o desempenho mensal estão disponíveis nos websites www.fitchratings.com e www.fitchratings.com.br.

Contatos:

Analista principal

Robert Krause, CFA

Diretor

+55-11-4504-2211

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César

São Paulo – SP – CEP: 01418-100 Analista secundário

Juliana Ayoub

Analista Sênior

+55-11-4504-2200

Presidente do comitê de rating

Jayne Bartling

Diretor sênior

+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55-21-4503-2623, Email: 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 30 de novembro de 2012.

Histórico dos Ratings:

Data da primeira publicação do rating em escala nacional: 26/01/2012.

Data da última revisão do rating em escala nacional: 26/01/2012.

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'. Os ratings 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 junho de 2012);
- "Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 2011-269", 26 de janeiro 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", 16 de fevereiro de 2012;
- "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](#)