



Tagging Info

Fitch Realiza Acoes de Rating nas 180a e 201a Series de CRIs da Brazilian Securities Ratings Endorsement Policy

14 Apr 2015 3:07 PM (EDT)

Fitch Ratings-Sao Paulo-14 April 2015: A Fitch Ratings revisou, hoje, os Ratings Nacionais de Longo Prazo de duas emissoes de Certificados de Recebiveis Imobiliarios (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitizacao (BS), lastreados por creditos imobiliarios residenciais:

-- Serie 2011-180: Rating elevado para 'A+sf(bra)' (A mais sf(bra)), de 'A-sf(bra)' (A menos sf(bra)); Perspectiva Estavel;

-- Serie 2010-201: Rating afirmado em 'A-sf(bra)' (A menos sf(bra)); Perspectiva revisada para Estavel, de Negativa;

Principais Fundamentos e Sensibilidades dos Ratings

Serie 2010-180

A elevacao do rating decorre da melhora do desempenho da inadimplencia da carteira. Alem disso, o fato de o pagamento ser em modo sequencial possibilitou aumento consideravel do reforco de credito disponivel a serie senior.

No comparativo de dados de fevereiro de 2014 com fevereiro deste ano, a serie senior esta 30% menor, devido ao pagamento sequencial em favor dos CRIs seniores. Essa diminuicao, em conjunto com a queda no volume de creditos em atraso acima de 180 dias, elevou o reforco de credito de 13,47% para 23,55% no mesmo periodo. Inicialmente, o reforco de credito era de 13%.

Em fevereiro de 2015, os atrasos acima de 180 dias passaram a representar 4,81% do saldo original da carteira (contra 6,99% em fevereiro de 2014) e 14,86% do saldo atualizado (contra 16,11% em fevereiro de 2014). Caso seja considerada a posicao em BNDU (bens que nao sejam de uso proprio), de BRL3,9 milhoes, somada a essa faixa de atrasos, esta passaria a representar 11,06% do saldo original e 28,64% do saldo atual da carteira.

A carteira, inicialmente composta por 298 contratos, atualmente mantem saldo devedor total de BRL20.525.430,33, distribuidos em 127 contratos. No comparativo com fevereiro de 2014, o aumento da concentracao da carteira, um fator limitante a acoes de rating positivas, foi bastante moderado: os dez maiores contratos representavam 31% e os vinte maiores, 45%, e, neste ano, passaram a representar 32% e 49%, respectivamente.

Os pre-pagamentos tem sido similares aos de outras operacoes de CRIs da BS avaliadas pela Fitch. Desde a emissao, 28,03% da carteira foram pre-pagos, com uma taxa media mensal anualizada de 12,4% de pre-pagamentos sobre o saldo devedor da carteira.

Ao final de fevereiro de 2015, o saldo devedor da serie senior era de BRL14.301.248,84, enquanto o da serie subordinada totalizava BRL16.656.675. Os CRIs tambem contavam com aproximadamente BRL942 mil em caixa e 3.963.089,87 em BNDU. O LTV medio ponderado e de 60,49%, e o prazo medio remanescente e de 56 meses.

Serie 2011-201

A afirmacao do rating desta serie e a alteracao de sua Perspectiva de Negativa, para Positiva, decorre da estabilizacao do desempenho da inadimplencia da carteira. O fato de o pagamento ser em modo sequencial gerou aumento do reforco de credito disponivel a serie senior.

No comparativo de dados de fevereiro de 2014 com fevereiro deste ano, a serie senior esta 33% menor, devido ao pagamento sequencial. Essa diminuicao, em conjunto com a queda no volume de atrasos acima de 180 dias, elevou o reforco de credito de -3,28% para 7,96% no mesmo periodo. Inicialmente, o reforco de credito era de 10%.

Em fevereiro de 2015, os atrasos acima de 180 dias passaram a representar 10,06% do saldo original dos CRIs, ante 13,95% em fevereiro de 2014 e 25,84% do saldo atualizado, contra 27,29% em fevereiro de 2014. Caso seja considerada a posicao em BNDU (propriedade consolidada) de BRL3,5 milhoes junto a essa faixa de atrasos, o total e de 16,32% do saldo original e 36,10% do saldo atual dos CRIs.

Os pre-pagamentos tem sido similares aos de outras operacoes de CRIs da BS avaliadas pela Fitch. Desde a emissao, 23,77% da carteira foram pre-pagos, e o numero de contratos foi reduzido de 238, para 108. No mesmo periodo, a taxa media anualizada de pre-pagamentos foi de aproximadamente 10,46% sobre o saldo devedor da carteira. A concentracao por saldo devedor tambem apresentou crescimento similar. Os dez maiores contratos cresceram de 17,3% no momento da emissao, para 30,08% em fevereiro de 2015.

Em fevereiro de 2014, o prazo medio remanescente da carteira era de cinquenta meses, com Loan to Value (LTV) medio ponderado de 64,4%. O saldo devedor total e de BRL30.535.588, sendo BRL15.546.292 referentes a serie senior e BRL14.989.295 a serie subordinada. O saldo em caixa e de BRL457.735.

Contatos:

Analista principal

Mario Capuano

Analista

+55-11-4504-2619

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700, 7º andar,

Cerqueira Cesar - CEP: 01418-100

Analista secundario

Robert Krause

Diretor

+55-11-4504-2211

Presidente do comite de rating

Juan Pablo Gil

Diretor senior

+562-24993306

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 destas emissoes sao provenientes da BS.

A Fitch utilizou, para sua analise, informacoes financeiras ate a data-base de 28 de fevereiro de 2015.

Historico dos Ratings:

Serie 2010-180

Data na qual a classificacao em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 14/12/2010.

Data na qual a classificacao em escala nacional foi atualizada pela ultima vez: 15/04/2014.

Serie 2011-201

Data na qual a classificacao em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 06/05/2011

Data na qual a classificacao em escala nacional foi atualizada pela ultima vez: 15/04/2014

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

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", 31 de marco 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.

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](http://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 seguranca 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 © 2015 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries.