

Fitch Afirma Ratings de Duas Emissões de CRIs da Gaia Securitizadora

05 Jul 2012 19h14

Fitch Ratings - São Paulo- 05 de julho de 2012: A Fitch Ratings afirmou, hoje, os Ratings Nacionais de Longo Prazo de duas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec), lastreados por créditos imobiliários residenciais e comerciais:

Gaia Securitizadora S.A.:

- Primeira Série da Primeira Emissão (2009-1): Rating Afirmado em 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável;
- Primeira Série da Segunda Emissão (2009-2): Rating Afirmado em 'AA+(bra)' (AA mais (bra)); Perspectiva Estável.

Primeira Série da Primeira Emissão (2009-1)

A emissão 2009-1 consiste na securitização de uma carteira de financiamentos, originados pelo Banco Matone S.A., para aquisição de imóveis residenciais. A carteira tinha saldo de BRL14.824.770 em 31 de maio de 2012, enquanto a primeira série de CRIs (CRIs seniores) possuía saldo devedor de BRL12.605.120 na mesma data. A transação também conta com reserva de caixa de BRL1.766.551.

Entre a data de emissão (10 de agosto de 2009) e 31 de maio de 2012 foram quitados 33 dos 139 contratos securitizados. Como esperado, isso levou a um aumento da concentração da carteira: os dez maiores tomadores representavam, no fim de maio, 24,8% da carteira e os vinte maiores, 38,2% (contra 20,7% e 32,7%, respectivamente, na data de emissão). Entretanto, o valor médio de dívida em relação ao imóvel (LTV) ponderado da carteira caiu de 67% para 60%. O prazo médio remanescente dos créditos é de 224 meses. O nível de inadimplência está dentro das expectativas. No final de maio de 2012, dois créditos tinham atrasos acima de 180 dias (2,9% da carteira), e outros seis acima de noventa dias (6,3% do saldo da carteira).

A estrutura original de alocação dos recursos previa que pagamentos extraordinários por parte dos tomadores beneficiariam os CRIs subordinados (segunda série), portanto, houve amortização rápida destes entre março e junho de 2010. Isto levou à redução do reforço de crédito para os CRIs seniores dos iniciais 20,3% para patamares inferiores a 15% (desconsiderando créditos com atraso superior a 180 dias), em 2010. No entanto, não houve amortização de CRIs subordinados desde outubro de 2010, e o reforço de crédito tornou a aumentar, atingindo 22% em maio de 2012. Em junho de 2011, a GaiaSec modificou a tabela de amortização, que prevê pagamentos de juro e principal para a série subordinada apenas após a amortização completa dos CRIs seniores. Portanto, o reforço de crédito deve continuar a crescer, permitindo a amortização completa dos CRIs seniores bem antes do vencimento final, em 2039.

Primeira Série da Segunda Emissão (2009-2)

Esta operação foi emitida em setembro de 2009 e é lastreada por uma carteira de financiamentos imobiliários residenciais e comerciais, com saldo devedor de BRL30.698.813 em 31 de maio de 2012, contra BRL85.436.556 na data de emissão. Também tinha uma reserva de caixa de BRL6.002.338 em 31 de maio de 2012. O saldo devedor dos CRIs da primeira série (CRIs seniores) era de BRL25.320.147 na mesma data.

Entre setembro de 2009 e maio de 2012, o número de créditos imobiliários reduziu-se de 325 para 151, e o LTV médio ponderado da carteira, de 52,44% para 44,1%. Créditos lastreados por imóveis residenciais atualmente representam 85% da carteira. A carteira tinha inadimplência reduzida, contendo um crédito com atraso superior a 180 dias (2% do saldo da carteira), e outros dois créditos com atraso acima de noventa dias (1% da carteira) em 7 de maio de 2012.

A carteira tem prazo remanescente médio de apenas 52 meses, enquanto o vencimento dos CRIs será em abril de 2021. Levando em conta o histórico de pagamento dos créditos, a Fitch espera que os CRIs da primeira série sejam inteiramente amortizados nos próximos três anos.

Como na primeira emissão, a alocação de recursos foi modificada para sequencial em junho de 2011, e todos os recebimentos são direcionados ao pagamento dos CRIs seniores. Anteriormente, houve amortizações extraordinárias de CRIs subordinados, especialmente entre fevereiro e setembro de 2010. Por conseguinte, o reforço de crédito diminuiu dos iniciais 17% para 14% em abril de 2011, mas aumentou, desde então, para 29,8%, em 31 de maio de 2012, com perspectiva positiva de crescimento. O cálculo do reforço de crédito leva em conta a sobrecolateralização em relação à série sênior, desconsiderados os créditos com atrasos superiores a 180 dias.

Um fator com impacto negativo sobre o crescimento do reforço de crédito da primeira série é o ainda elevado volume de reserva de caixa. Enquanto o fundo de reserva é remunerado com base na taxa do CDI, os CRIs seniores têm taxa de remuneração de 9,15%, e os CRIs subordinados, de 14%, e são corrigidos pelo IGP-M. O volume de caixa é resultado da alocação inicial de recursos, mas está sendo reduzido desde o ano passado (saldo era de BRL8,2 milhões em 30 de abril de 2011), e o montante pode ser utilizado apenas para pagar os CRIs seniores.

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

Analista sênior

+55-11-4504-2600

Alameda Santos, 700, 7º andar, Cerqueira César – São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundário

Juliana Ayoub

Analista

+55-11-4504-2600

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, Email: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

As informações utilizadas na análise desta emissão são provenientes da Gaia Securitizadora.

Informações adicionais 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:

-- "Global Structured Finance Rating Criteria" (6 de junho de 2012);

- "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 ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO PARA RATINGS PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA ENTIDADE DA UNIÃO EUROPEIA PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DA ENTIDADE NO SITE DA FITCH.

Copyright © 2016 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004. Telefone:

1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existent de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderão assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

POLÍTICA DE ENDOSSO - A abordagem da Fitch em relação ao endosso de ratings, de forma que os ratings produzidos fora da UE possam ser usados por entidades reguladas dentro da UE para finalidades regulatórias, de acordo com os termos da Regulamentação da UE com respeito às agências de rating, poderá ser encontrada na página Divulgações da Regulamentação da UE ([EU Regulatory Disclosures](http://eu.regulatorydisclosures)) no endereço eletrônico www.fitchratings.com/site/regulatory. Ao status de endosso de todos os ratings Internacionais é informada no sumário da entidade de cada instituição classificada e nas páginas de detalhamento da transação de todas as operações de finanças estruturadas, no website da Fitch. Estas publicações são atualizadas diariamente.

Copyright © 2017 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