

## Fitch Afirma Rating 'AAAsf(bra)' da 1ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Gaia Securitizadora

26 Jun 2015 15h14

Fitch Ratings - São Paulo - 26 de junho de 2015: A Fitch Ratings afirmou, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' da Primeira Série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec). A Perspectiva do rating é Estável.

### PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

A afirmação se deve ao elevado nível do reforço de crédito, resultado da boa performance da carteira lastro e do pagamento preferencial dos CRIs seniores.

Em 30 de abril de 2015, o percentual da carteira com atrasos acima de 180 dias era de moderados 2,7%. Em relação à carteira inicial ajustada pela Taxa Referencial (TR), os créditos com atraso acima de 180 dias ou no mínimo três parcelas em atraso representavam 4,1%, contra 2,5% em maio de 2014. Como o gatilho de inadimplência é atingido quando este valor chega a 4% ou mais, o pagamento dos CRIs subordinados está interrompido.

O reforço de crédito, que desconsidera créditos com atrasos de mais de 180 dias, aumentou de 35,8% para 41,2% entre abril de 2014 e abril de 2015. Este aumento se deve principalmente à alocação preferencial dos fluxos aos CRIs seniores.

Entre maio de 2014 e abril de 2015 foram quitados sete contratos e, desde a emissão, em agosto de 2009, houve redução em 63 dos 139 contratos originalmente securitizados. Isso tem levado a um aumento da concentração da carteira dentro do esperado. Os dez maiores tomadores representavam, no fim de abril de 2015, 35,2% da carteira e os vinte maiores, 52,2% (contra 31,1% e 47,7%, respectivamente, 12 meses antes). O valor médio de dívida em relação ao imóvel (LTV – Loan-to-Value) ponderado da carteira caiu, no mesmo período, para 51,2%, de 54,7%. Como o LTV é calculado com base nos valores dos imóveis na data de originação dos créditos, e os preços dos imóveis aumentaram consideravelmente desde a emissão dos CRIs, a Fitch espera uma recuperação elevada dos financiamentos inadimplentes. O prazo médio remanescente dos créditos é de 184 meses.

O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pela Taxa Referencial (TR), acrescido de juros de 11% ao ano, até o vencimento final legal da transação, em setembro de 2038.

### SENSIBILIDADES DO RATING

O rating poderá ser rebaixado em caso de aumento considerável da inadimplência e de maiores dificuldades de recuperação, que poderiam levar a um enfraquecimento do reforço de crédito. A operação também poderá sofrer uma ação de rating negativa, caso a concentração por devedores aumente rapidamente e não seja compensada por um reforço de crédito condizente.

### Resumo da Operação

A emissão 2009-1 consiste na securitização de uma carteira de financiamentos originados pelo Banco Matone S.A. para aquisição de imóveis residenciais. Foram emitidas duas séries de CRIs, uma sênior e uma subordinada. Em 30 de abril de 2015, a carteira tinha saldo de BRL9.133.868 (dos quais BRL248,6 mil relacionados a créditos com atrasos acima de 180 dias), enquanto os CRIs seniores (1ª série) possuíam saldo devedor de BRL6.027.069. A transação também contava com reserva de caixa de BRL804.217, na mesma data.

Contatos:

Analista principal

Robert Krause, CFA

Diretor

+55-11-4504-2211

Alameda Santos, 700, 7º andar.

Cerqueira César – São Paulo – SP – CEP: 0141-100

Analista secundário

Mario Capuano

Analista

+55-11-4504-2619

Presidente do comitê de rating

Juan Pablo Gil

Diretor sênior

+1-312-606-2301

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 GaiaSec.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 30 de abril de 2015.

Histórico dos Rating:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 10 de novembro de 2009.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 1 de julho de 2014.

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

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

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:

-- “Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas” (31 de março 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).

---

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-existentes 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 poderá 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://www.fitchratings.com/site/regulatory)) no endereço eletrônico [www.fitchratings.com/site/regulatory](http://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**