

Fitch Rebaixa Rating da 1ª Série de CRIs da Gaia Securitizadora para 'Asf(bra)'

17 MAR 2020 6:35 PM

Fitch Ratings - - [publication date will be automatically inserted] A Fitch rebaixou, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo da primeira série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec) para 'Asf(bra)', de 'AAAsf(bra)'. A Perspectiva é Estável.

O rebaixamento reflete a atualização do Latin America RMBS Rating Criteria, uma das metodologias aplicadas à análise dessa transação. De acordo com ela, o rating de transações com menos de 300 devedores na data de emissão está limitado a 'B+sf' (B mais sf), o que corresponde a um Rating Nacional de Longo Prazo 'Asf(bra)'. As ações de rating são resultado exclusivo da aplicação da metodologia e não leva em consideração os impactos relacionados ao Coronavírus e das medidas de contenção.

A operação 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, sendo a segunda subordinada à primeira e não avaliada pela Fitch. 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 dos CRIs, em setembro de 2038.

RATING ACTIONS				
ENTITY	RATING			PRIOR
Gaia Securitizadora 2009-1				
2009-1 BRGAIACRI006	Natl LT	Asf(bra) ●	Downgrade	AAAsf(bra) ●

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Carteira Concentrada Limita o Rating: A transação é muito concentrada em termos de devedores e, portanto, está mais exposta a volatilidade e a riscos idiossincráticos. De acordo com o Latin America RMBS Rating Criteria, atualizado em 17 de março de 2020, o rating de transações iniciadas com menos de 300 devedores está limitado a 'B+sf' (B mais sf), que corresponde ao Rating Nacional de Longo Prazo 'Asf(bra)'. A emissão de CRIs que possuía 144 devedores na data de emissão e, portanto, foi rebaixada.

Perfil da Carteira: Em janeiro de 2020, a carteira estava altamente concentrada, com 41 devedores, cujos dez maiores representavam 57,3% do total devido. A transação apresenta níveis de inadimplência (atraso acima de 180 dias) de 10% em relação ao saldo devedor atual, percentual superior aos 7% de janeiro de 2019, resultado

do portfólio altamente concentrado. Adicionalmente, há apenas uma propriedade como bem não de uso próprio (BNDU), avaliada em BRL1.615.405.

Estrutura Beneficia CRIs Seniores: A transação está sujeita a uma cascata de pagamentos sequenciais devido ao gatilho de cauda, o que beneficia os CRIs seniores, assim como o alto excesso de spread, de 6,3%, resultando em um alto do reforço de crédito (58,3%). A Fitch conduziu uma análise completa do fluxo de caixa, testando a capacidade dos fluxos de caixa gerados a partir dos ativos de cumprir as obrigações de pagamento dos CRIs seniores em diferentes cenários de estresse. Os resultados do fluxo de caixa são consistentes com a classificação, dado o limite estabelecido pela concentração da carteira.

Agente de Cobrança Experiente: A cobrança da carteira é realizada pela GaiaServ, prestadora de serviços que faz parte do Grupo Gaia, uma das maiores empresas de securitização no Brasil em termos de volume e número de emissões. A GaiaServ possui procedimentos de cobrança adequados e alinhados às práticas de mercado. Como o agente de cobrança é um prestador de serviços independente, não relacionado ao originador, a eficácia na cobrança é reforçada.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

A Fitch conduziu uma análise completa do fluxo de caixa a fim de modelar cenários de estresse e entender a classificação máxima alcançada. O rating dessa transação é sensível a uma mudança considerável na inadimplência, concentração e/ou reforço de crédito. A concentração original da carteira é um fator de limitação para os CRIs seniores serem classificados acima de 'Asf(bra)', portanto, uma elevação não é possível para esta emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

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 nesta análise são provenientes da Gaia Securitizadora S.A.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

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: 15 de maio de 2019.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

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

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em sua página na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com/site/dam/jcr:015e95de-5c3f-41c8-b679-b47388194d17/CVM_Form_Referencia_2018.pdf

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings", na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3

Informações adicionais disponíveis em www.fitchratings.com e em www.fitchratings.com/brasil.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", 2 de maio de 2019.

Outras Metodologias Relevantes:

-- "Latin America RMBS Rating Criteria", 17 de março de 2020;

-- "Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria", 29 de janeiro de 2020.

Contato:

Surveillance Rating Analyst

Juliana Ayoub

Director

+55 11 4504 2600

Presidente do Comitê

Juan Pablo Gil Lira

Senior Director

+56 2 2499 3306

Relações com a mídia

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

Metodologia Aplicada

Latin America RMBS Rating Criteria (pub.17-Mar-2020)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub.06-May-2019)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub.29-Jan-2020)

DISCLAIMER

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) ([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](http://www.fitchratings.com). OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDOTA 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 CONDOTA'. 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

Copyright © 2020 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 taxaço 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).

ENDORSEMENT POLICY

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). 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.

DRAFT