



## Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' às Séries 302, 303 e 304 da 1ª Emissão de CRIs da Brazilian Securities Companhia de Securitização

05 Mai 2014 17h27

Fitch Ratings - São Paulo, 05 de maio de 2014: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' às séries 302, 303 e 304 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS). A Perspectiva dos ratings é Estável.

### Principais Fundamentos dos Ratings

A atribuição dos ratings considera a qualidade de crédito da Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras) como locatária dos imóveis que lastreiam a operação; a atipicidade dos contratos de locação; o risco de construção mitigado pela locatária; e o casamento dos índices de correção monetária dos CRIs e dos créditos imobiliários.

A 302ª série de CRIs é lastreada pela parcela F dos aluguéis devidos pela Petrobras em virtude da locação, nos termos de um contrato built-to-suit, de um centro administrativo localizado em Vitória (ES). De forma semelhante, as séries 303 e 304 são lastreadas, respectivamente, pelas parcelas E e F dos aluguéis relacionados à locação nos termos de contratos built-to-suit de um laboratório de fluidos em Macaé (RJ) e de um centro administrativo em Santos (SP).

Os imóveis localizados em Macaé e Santos estão sendo construídos, e o imóvel em Vitória já foi entregue pelo Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística (FII RB Logística). O projeto Macaé deverá ser entregue no final de 2015; e o projeto Santos, em setembro de 2014. Entretanto, a data limite para a entrega dos imóveis é 15 de dezembro de 2014, quando as locações terão início. Os contratos são válidos até dezembro de 2031, e os aluguéis são pagos antecipadamente, em dezembro de cada ano.

Caso algum projeto não seja entregue até o prazo acordado, a Petrobras poderá assumir sua administração e, se o FII não dispuser de recursos, arcará com os custos necessários à conclusão das obras, inclusive aqueles a cargo das construtoras. Como a Petrobras é responsável pelo gerenciamento das obras, caso haja atraso na entrega, a empresa deverá pagar ao FII multa indenizatória equivalente ao valor do aluguel, nas mesmas datas de pagamento.

O imóvel em Vitória, cujo período de locação teve início em julho de 2010 e se encerra em junho de 2025, já está ocupado pela Petrobras e recebeu aceite provisório e certificado de conclusão de obra. A celebração do Termo de Recebimento Definitivo está condicionada à realização de ajustes e correções no imóvel.

O rating atribuído reflete a esperada capacidade de pagamento integral do principal investido nas séries 302, 303 e 304, que são corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de taxas de juros de 6,4178%, 6,5306% e 6,6941%, respectivamente, cujos vencimentos finais ocorrerão em 2025, 2028 e 2031, também respectivamente.

A Petrobras é proprietária de 99% das cotas do FII RB Logística, e o agente fiduciário da operação, a Pentágono S.A. DTVM (Pentágono), detém o 1% remanescente. O fundo é regido por um acordo de cotistas que obriga a Pentágono a seguir a orientação de voto da Petrobras, exceto nos casos em que os investidores dos CRIs possam ser prejudicados. O mesmo acordo determina que todas as decisões devem ser aprovadas pelos cotistas, o que garante proteção aos investidores, representados pela Pentágono.

Em caso de rescisão antecipada dos contratos de locação, a Petrobras deverá pagar multa indenizatória equivalente ao valor presente dos aluguéis, acrescido da marcação a mercado, se positiva, deste valor. A multa ainda pode ser acrescida de um prêmio de 1% do saldo devedor dos CRIs, dependendo do motivo da rescisão contratual.

Em ambos os contratos, a Petrobras é responsável, a partir da entrega dos imóveis para locação ou das datas de início das locações, pelo pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, como IPTU, luz e água, assim como por obter as licenças para funcionamento.

## Sensibilidade dos Ratings

Os ratings atribuídos baseiam-se, sobretudo, na qualidade de crédito da Petrobras, responsável pelos pagamentos de aluguel que lastreiam as emissões. Assim, qualquer alteração na perspectiva de seu perfil de crédito afetará diretamente o rating atribuído às emissões de CRIs.

A Petrobras, maior empresa brasileira em termos de receitas, é uma multinacional integrada de energia, dedicada à exploração, ao desenvolvimento e à produção de hidrocarbonetos e ao refino, à comercialização, ao transporte e à distribuição de petróleo e seus derivados. A Petrobras é uma empresa de capital misto, da qual o governo federal detém 48% do capital total e 64% do capital votante. O restante das ações é negociado em bolsas de valores. A Fitch atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', com Perspectiva Estável, à companhia.

A Fitch atribuiu os seguintes ratings:

### **Brazilian Securities Companhia de Securitização:**

-- Série 2013-302, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf (bra)', Perspectiva Estável;

-- Série 2013-303, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf (bra)', Perspectiva Estável;

-- Série 2013-304, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf (bra)', Perspectiva Estável.

Contatos:

Analista principal

Mario Capuano

Analista

+55-11-4504-2619

Fitch Ratings Brasil Ltda.

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

Analista secundária

Mirian Abe

Diretora

+55-11-4504-2614

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 do Banco Santander (Brasil) S.A., coordenador líder da emissão, e da Petrobras.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 25 de abril de 2013.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou partes a elas relacionadas.

A Brazilian Securities Companhia de Securitização ou partes a ela relacionadas foi responsável, em 2013, por mais de 5% das receitas da agência naquele ano.

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

Histórico dos Ratings:

Data da primeira publicação dos ratings em escala nacional: 05/05/2014

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", 24 de maio de 2013.

---

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 atuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considere confiáveis. A Fitch realiza uma investigação adequada apoiada em informações atuais 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 © 2014 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

[Código de Conduta](#)   [Termos de Uso](#)   [Política de Privacidade](#)