

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

Fitch Ratings - São Paulo, 23 de dezembro de 2014: A Fitch Ratings afirmou, hoje, o Rating Nacional 'AAAsf(bra)' às séries 302ª, 303ª e 304ª 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 afirmação 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 de 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 razão da locação, nos termos de um contrato no modelo *built-to-suit*, de um centro administrativo localizado na cidade de Vitória (ES). De forma semelhante, as séries 303ª e 304ª 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).

Em 2012, a obra FL Macaé, tinha orçamento de BRL329 milhões e a previsão de conclusão era em maio de 2013. Embora 87,32% das obras tenham sido realizadas, o restante das obras está parado. A Petrobras afirma que está em fase de aprovação de uma nova construtora e o valor total a ser investido é de BRL125.271.518,73, com base no relatório de obras do terceiro trimestre de 2014. A nova previsão é de que a obra seja concluída em 2015.

A sede administrativa em Santos está 96,6% concluída. Em 2012, o orçamento era de BRL329 milhões, e a previsão inicial de conclusão era em novembro de 2013. Atualmente, o orçamento é de 436.327.000,18 milhões (com base no relatório de obras do terceiro trimestre de 2014) e a conclusão, prevista para novembro de 2014, foi postergada para uma data ainda não informada. A data limite para a entrega dos imóveis era 15 de dezembro de 2014, quando as locações tiveram início. Os contratos são válidos até dezembro de 2031, e os aluguéis serão pagos antecipadamente, todo mês de dezembro, a partir de 2016.

A Petrobras detém 99% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística (FII RB Logística) e o agente fiduciário da operação, a Pentágono S.A. DTVM (Pentágono), o saldo remanescente de 1%. 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 as decisões devem ser aprovadas por todos os cotistas, o que garante proteção aos investidores, representados pela Pentágono.

Caso algum dos projetos não seja entregue até o prazo acordado, a Petrobras poderá assumir sua administração e, se o FII RB Logística não dispuser de recursos, a companhia arcará com os custos necessários para a conclusão das obras, inclusive aqueles a cargo das construtoras. Devido à responsabilidade de gerenciar as obras, caso haja atraso na entrega, a Petrobras também terá que pagar ao fundo multa indenizatória equivalente ao valor do aluguel, nas mesmas datas de pagamento. A Petrobras já ocupa o imóvel em Vitória, cujo período locatício teve início em julho de 2010 e se encerra em junho de 2025. Este 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.

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

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 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), luz e água, assim como por obter as licenças para funcionamento do imóvel.

Sensibilidade dos Ratings

Os ratings se baseiam, sobretudo, na qualidade de crédito da Petrobras, responsável pelos pagamentos de aluguel que lastreiam as emissões. Assim, qualquer alteração na perspectiva de seu perfil creditício 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, comercialização, transporte e 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 avalia a Petrobras com o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', Perspectiva Estável.

Mais detalhes sobre a estrutura e a análise da operação se encontram no relatório “Brazilian Securities Companhia de Securitização - Séries 2013-302, 2013-303 e 2013-304” publicado em ‘www.fitchratings.com’ e em ‘www.fitchratings.com.br’.

A Fitch afirmou os ratings a seguir:

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
Jayme Bartling
Diretor sênior
+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55-21-4503-2623, E-mail: 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 17 de dezembro de 2014.

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

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

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:

-- "Relatório Analítico: Brazilian Securities Companhia de Securitização - Séries 2013-302, 2013-303 e 2013-304";

-- "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", 04 de agosto de 2014.

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".

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