

Fitch Coloca Ratings das 134ª e 158ª Séries de CRIs da Brazilian Securities em Observação Indefinida

Fitch Ratings – São Paulo, 24 de março de 2015: A Fitch Ratings colocou, hoje, os Ratings Nacionais de Longo Prazo ‘AA-sf(bra)’ (AA menos sf(bra)) das 134ª e 158ª séries de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (BS) em Observação Indefinida.

Principais Fundamentos dos Ratings

A colocação dos ratings em Observação Indefinida reflete as mudanças estruturais nas 134ª e 158ª séries de CRIs e a consequente incerteza sobre a qualidade creditícia do novo coobrigado das operações, a LPP Empreendimentos e Participações Ltda. (LPP). Em assembleia de investidores, foram decididas algumas mudanças, sendo a principal a autorização para substituir as coobrigações da BR Properties S.A. (Rating Nacional de Longo Prazo ‘AA-(bra)’ em Observação Negativa) e suas subsidiárias envolvidas para a LPP e suas subsidiárias em ambas as séries.

Para a 134ª série, foi instaurada uma assembleia, na qual foram aditados os contratos da operação para refletir a alteração do fluxo locatício. O contrato de locação foi firmado com a Unilever Brasil Higiene Pessoal e Limpeza Ltda. – em conjunto denominadas Unilever – em 14 de novembro de 2014, com prazo de 36 meses, a contar de 18 de julho de 2014, renovável por igual período. Os pagamentos são quadrimestrais, sendo em março, julho e novembro de cada ano. Para o período entre julho de 2014 e novembro de 2014, o pagamento ocorreria em 5 de dezembro de 2014, no montante de BRL11.726.058,83. Para o período restante, o valor é de BRL10.579.902,70, com reajuste anual em julho pelo Índice de Geral de Preços do Mercado (IGPM).

A Fitch avalia a controladora da LPP, Global Logistic Properties Limited (GLP), com o IDR (*Issuer Default Rating* – Rating de Probabilidade de Inadimplência do Emissor) ‘BBB+’ (BBB mais), Perspectiva Estável. Desde setembro de 2014, a Fitch tem recebido informações para a análise da companhia para condução da análise creditícia da LPP. Até o momento, a agência ainda não recebeu a documentação completa e suficiente para conclusão da análise. Uma vez que a análise seja concluída, os ratings das operações serão revisados.

Estas operações se referem a securitizações de recebíveis imobiliários comerciais, originados por contratos de locação, e correspondem a galpões logísticos localizados nos municípios de Vinhedo (SP) e Araucária (PR). Contam com fiança e coobrigação da LPP III Empreendimentos e Participações Ltda. (LPP III).

Série 2010-134

A 134ª série foi emitida em 4 de janeiro de 2010, com prazo de 115 meses. A operação tem como lastro contratos de locação, em que os locatários são a Unilever Brasil Ltda., a Unilever e a GLP A Participações Ltda. (GLP A).

O último pagamento da locatária Unilever ocorreu em dezembro de 2014. O valor pago foi de BRL11.726.059, enquanto o pagamento dos CRIs foi de BRL6.377.586, gerando cobertura de 2,0 vezes. O saldo devedor dos CRIs em janeiro de 2015 é de BRL73.210.665.

Série 2010-158

A 158ª série foi emitida em 13 de abril de 2010, com prazo de 120 meses. Os contratos de locação que lastreiam esta série possuem como locatárias a DHL Logistics (Brazil) Ltda. (DHL) e a GLP A.

Até a presente data, os pagamentos foram realizados conforme estabelecido em contrato, sendo o último aluguel pago pela DHL equivalente a BRL958.265. Os pagamentos de principal e juros dos CRIs são mensais, e em janeiro de 2015 o saldo devedor era de BRL26.759.568.

O índice de cobertura do serviço da dívida (DSCR) é de 1,83 vez, e, apresenta média de 1,79 vez em relação ao período de 12 meses encerrado em janeiro de 2015, frente a 1,69 vez nos 12 meses anteriores. Este crescimento reflete o descasamento positivo entre a correção monetária dos aluguéis (IGP-M) e a atualização dos CRIs (TR). O excedente é devolvido à cedente todo mês.

Sensibilidade dos Ratings

Os ratings atribuídos a estas séries estão diretamente atrelados ao risco de crédito da empresa coobrigada. Tão logo seja concluída a análise creditícia da nova entidade substituta (a LLP), a agência resolverá a Observação Indefinida, refletindo o impacto nos ratings atribuídos. Por outro lado, na ausência de envio pela LLP de informações consideradas satisfatórias, e em tempo hábil, os ratings poderão ser retirados.

Os ratings atribuídos às 134ª e 158ª séries de CRIs da BS refletem a capacidade de pagamento integral e pontual do principal investido, corrigido monetariamente pela Taxa Referencial de Juros (TR) e acrescido de juros remuneratórios de 9,2365% ao ano.

Contato:

Analista principal

Juliana Ayoub

Analista sênior

+55-11-4504-2200

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700, 7º andar

Cerqueira César – São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundário

Robert Krause

Diretor

+55-11-4504-2211

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, 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 da Brazilian Securities.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 31 de janeiro de 2015.

Histórico dos Ratings:

Série 2010-134:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 10/02/2010;

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 24/03/2014.

Série 2010-158:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 06/07/2010;

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 24/03/2014.

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

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", 4 de agosto de 2014.

-- "Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 2010-134", 10 de fevereiro de 2010;

-- "Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 2010-158", 6 de julho de 2010;

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, 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.