

Fitch Atribui Rating 'AA(exp)sf(bra)' à Proposta da 8ª Série da 1ª Emissão de CRIs da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

02 Set 2014 17h33

Fitch Ratings - São Paulo, 2 de setembro de 2014: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA(exp)sf(bra)' à proposta da oitava série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da TRX Securitizadora, em montante nominal de BRL45,0 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

Principais Fundamentos do Rating

O rating considera a qualidade de crédito da Contax Participações S.A., devedora principal, como fiadora, dos pagamentos de aluguel que lastreiam a operação; a atipicidade do contrato de locação, na modalidade build-to-suit; o casamento entre os índices e taxas da operação; o seguro patrimonial obrigatório; e a alienação fiduciária do imóvel objeto da locação, como garantia real.

A 8ª série de CRIs é lastreada pelos recebíveis decorrentes de um contrato atípico de locação, na modalidade build-to-suit, firmado entre a Contax S.A.(Contax), como locatária, e a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Windsor 33), na qualidade de locadora.

O imóvel objeto da locação é um call center, localizado em Salvador (BA), pertencente à Windsor 33. Esta cedeu à securitizadora, para a emissão dos CRIs, uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que representa a totalidade dos fluxos de pagamento da locação. A CCI será corrigida anualmente, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), durante dez anos.

O prazo de locação, de 120 meses, teve início em dezembro de 2013, e o primeiro pagamento do aluguel foi efetuado em janeiro de 2014. O fluxo de aluguéis que compreende a securitização será de 111 meses, a partir de setembro.

A Contax Participações S.A., avalida pela Fitch com o Rating Nacional de Longo Prazo 'AA(bra)', Perspectiva Estável, garante todos os pagamentos relativos ao contrato de aluguel, bem como todas as suas penalidades, inclusive a multa rescisória em caso de término antecipado do contrato. O risco da emissão dos CRIs, portanto, é idêntico ao risco de crédito da Contax Participações S.A.

O saldo devedor dos CRIs será corrigido pelo IPCA nas mesmas datas e com a mesma frequência do fluxo de aluguéis que lastreia a emissão. O rating reflete a esperada capacidade de pagamento integral do principal investido, corrigido monetariamente e acrescido de taxa de juro a ser definida anteriormente à sua liquidação financeira, até o vencimento final da série, em dezembro de 2023.

Sensibilidade do Rating

O rating da proposta de emissão baseia-se, sobretudo, na qualidade de crédito da Contax S.A., na qualidade de devedora dos pagamentos de aluguel que lastreiam a emissão. Assim, qualquer alteração no perfil de crédito da empresa afetará diretamente o rating atribuído à proposta de emissão de CRIs.

A Contax Participações é o maior grupo de contact center do Brasil. O grupo possui positiva diversificação geográfica, atuando de forma rentável e com forte crescimento em outros países da América Latina (Argentina, Colômbia e Peru).

Contatos:

Analista principal

Kleber Oliveira

Analista

+55-11-4504-2613

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700 – 7º andar

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

Analista secundário

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 da TRX Securitizadora S.A., estruturadora da emissão.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 29 de agosto de 2014.

Histórico dos Ratings:

Data da primeira publicação do rating em escala nacional: 2 de setembro de 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. O rating acima foi solicitado pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação do rating.

Informações adicionais disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- "Relatório Analítico: Contax Participações S.A.", 17 de janeiro de 2014.

-- "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 ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA ESTAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE NO LINK A SEGUIR: [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E 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 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 PRESTADO OUTROS SERVIÇOS AUTORIZADOS À ENTIDADE AVALIADA OU A PARTES A ELA RELACIONADAS. DETALHES DESTES SERVIÇOS EM CASO DE RATINGS CUJO ANALISTA PRINCIPAL ESTEJA BASEADO EM UMA ENTIDADE REGISTRADA NA UE PODEM SER OBTIDOS NO RESUMO DO HISTÓRICO DA ENTIDADE, DISPONÍVEL NA PÁGINA DO EMISSOR NO WEBSITE DA FITCH.

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](#)) no endereço eletrônico 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 © 2016 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**