

Fitch Eleva Rating da 8ª Série da 1ª Emissão de CRIs da TRX Securitizadora

18 Mai 2016 15h34

Fitch Ratings - São Paulo, 18 de maio de 2016: A Fitch Ratings elevou, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo da oitava série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (TRX Securitizadora) para 'CCCsf(bra)', de 'Csf(bra)'.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

A elevação segue a ação relativa ao Rating Nacional de Longo Prazo da Contax Participações S.A. (Contax Participações), elevado para 'CCC(bra)', de 'RD(bra)', em 25 de abril de 2016. O risco da emissão está fortemente atrelado ao perfil de crédito da Contax Participações, principal devedora, na condição de fiadora, dos pagamentos de aluguéis que lastreiam os CRIs da TRX Securitizadora. Além disso, a emissão conta com a atipicidade do contrato de locação, redigido na modalidade build-to-suit, com o casamento dos índices e taxas da operação, com o seguro patrimonial obrigatório, assim como com o imóvel dado em alienação fiduciária como garantia.

Os ratings da Contax Participações refletem a opinião da Fitch de que permanece elevado o risco de a empresa não honrar seus compromissos financeiros, mesmo com sua nova estrutura de capital e liquidez, construída após a renegociação de suas dívidas. A agência, contudo, considera que as fortes pressões de curto prazo sobre a liquidez da companhia foram aliviadas com a obtenção de carência de 12 meses para início de pagamento de juros e de 24 meses para o de principal. A emissão de BRL45,5 milhões em debêntures subordinadas, subscritas pelos acionistas controladores, e a suspensão de pagamento de dividendos até a alavancagem líquida atingir 2,0 vezes foram consideradas positivas, porém insuficientes para melhorar ainda mais a avaliação.

A análise incorpora os desafios que a Contax Participações terá nos próximos 12 a 18 meses para restaurar sua rentabilidade em bases sustentáveis, em um cenário macroeconômico adverso. A companhia precisa reestabelecer sua geração operacional de caixa em nível compatível com o cumprimento de suas obrigações financeiras a partir de 2017. Além disso, segundo estimativas da agência, necessitará acessar novas linhas de crédito, algo difícil no momento.

Mais detalhes no comunicado "Fitch Eleva Ratings da Contax Para 'CCC(bra)'", publicado em 25 de abril de 2016 e disponível nos websites da Fitch (www.fitchratings.com e www.fitchratings.com.br).

RESUMO DA OPERAÇÃO

A oitava série de CRIs é lastreada por recebíveis locatícios decorrentes de um contrato de locação atípico, na modalidade build-to-suit, firmado entre a Contax S.A. (subsidiária da Contax Participações), como locatária, e a Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Windsor 33), na qualidade de locadora. O imóvel objeto de locação é um call center localizado em Salvador (BA).

Os CRIs foram emitidos em 19 de setembro de 2014, em montante nominal total de BRL45,9 milhões. O último aluguel pago pela Contax S.A. ocorreu em 5 de abril de 2016, no montante de BRL605.520. No mesmo mês, o saldo devedor corrigido dos CRIs era de BRL44.279.298.

O rating considera a capacidade de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de juros de 7,1215% ao ano, além de correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), até o vencimento final da emissão, em 23 de dezembro de 2023.

A Contax Participações garante todos os pagamentos relativos ao contrato de aluguel, bem como todas as suas penalidades, inclusive multa rescisória em caso de término antecipado de contrato. O risco da emissão de CRI, portanto, é entendido como sendo o mesmo risco de crédito da Contax Participações.

SENSIBILIDADE DO RATING

O rating atribuído se baseia, sobretudo, na qualidade de crédito da Contax S.A., na qualidade de devedora dos pagamentos dos aluguéis que lastreiam a emissão, e de sua fiadora, a Contax Participações. Assim, qualquer alteração na perspectiva do perfil de crédito das companhias afetará diretamente o rating atribuído à emissão de CRIs.

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

Robert Krause

Diretor

+55-11-4504-2211

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 da TRX Securitizadora.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras até a data-base de 29 de abril de 2016.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 2 de setembro de 2014.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 14 de dezembro de 2015.

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'.

O rating acima foi solicitado pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação do rating.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- "Metodologia Global de Finanças Estruturadas" (6 de julho de 2015).

-- "Relatório Analítico: TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários 2014-8", 17 de dezembro 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.

Copyright © 2016 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 seus ratings, bem como ao produzir outros relatórios (incluindo 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 um estudo detalhado das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém a adequada verificação destas informações de fontes independentes, na medida em 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 de 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 preexistentes 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 dos relatórios da Fitch devem estar cientes de que nenhuma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating 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 seus ratings e relatórios, a Fitch confia 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 elaboradas pela agência, além de outras informações, são essencialmente 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, ou em que uma projeção foi elaborada.

As informações neste relatório são fornecidas "como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não assegura que o relatório, ou qualquer informação nele contida, atenderá a quaisquer das exigências do destinatário do documento. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios elaborados pela Fitch se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e os relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhuma classificação ou relatório é de responsabilidade exclusiva de um indivíduo, ou de um grupo de indivíduos. O rating não contempla o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, exceto se tal risco for especificamente mencionado. A Fitch

não participa da oferta ou da 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 modificados ou retirados a qualquer momento, 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 incorporam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação 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 valores 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 agência 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, a pesquisa da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

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**