

## **Fitch Revisa Rating de Cinco Emissões de CRIs da RB Capital; Risco Petrobras**

São Paulo/Rio de Janeiro, 01 de junho de 2011: A Fitch Ratings afirmou hoje os Ratings Nacionais de Longo Prazo de cinco emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs):

### **RB Capital Securitizadora S.A. (RB Capital Sec.):**

- 3ª série da 1ª emissão, em montante nominal inicial de BRL100,2 milhões: 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável;
- 4ª série da 1ª emissão, em montante nominal inicial de BRL135,6 milhões: 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável;
- 25ª série da 1ª emissão, em montante nominal inicial de BRL110,1 milhões: 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável.

### **RB Capital Securitizadora Residencial S.A. (RB Capital Sec. Residencial):**

- 31ª série da 1ª emissão, em montante nominal inicial de BRL200,0 milhões: 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável;
- 44ª série da 1ª emissão, em montante nominal inicial de BRL73,6 milhões: 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável.

A afirmação dos ratings reflete a qualidade de crédito da Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras) e da Petrobras Distribuidora S.A. (BR Distribuidora) como fontes pagadoras dos aluguéis que lastreiam as emissões de CRIs e como responsáveis pelo desempenho satisfatório da operação.

### **Séries 2007-3 & 2007-4**

A 3ª e a 4ª séries da RB Capital Sec. têm como lastro um contrato de locação de infraestrutura para conversão e reparos de unidades estacionárias de produção de petróleo e gás (dique seco) entre a Petrobras e o Fundo Imobiliário RB Logística (FII RB Logística). Apesar de o projeto não ter sido concluído até a data limite prevista em contrato, 15 de março de 2009, a Petrobras aceitou o imóvel como ele se encontrava, dando início ao prazo locatício do contrato dentro do cronograma previsto e assumindo a responsabilidade de conclusão das obras. De acordo com o contrato, o FII RB Logística tem direito a receber multa compensatória correspondente ao valor do aluguel até o dique seco ser finalizado. A Petrobras finalizou a obra em outubro de 2010. Apesar de a construção estar atrasada, a Petrobras vem realizando os pagamentos de aluguéis trimestralmente ao FII RB Logística, já tendo pago, até hoje, oito parcelas. O contrato possui vencimento final em 17 de agosto de 2018.

Para a 3ª série, o último pagamento realizado pela Petrobras, em março de 2011, totalizou BRL4.964.644, já corrigidos monetariamente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). No mesmo mês, o saldo devedor do CRI era de BRL106.264.564, sendo a remuneração do capital equivalente a 94% do CDI ao ano.

Para a 4ª série, o último pagamento de aluguel, em março de 2011, foi de BRL4.941.913 corrigido monetariamente pelo IPCA. Na mesma data, o saldo devedor do CRI totalizava BRL105.845.935, com remuneração anual igual a 94,5% do CDI.

### **Série 2009-25**

A 25ª série da RB Capital Sec. é lastreada por um Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (PCV), por meio do qual o Fundo de Investimento Imobiliário FCM (FII FCM) adquiriu uma fábrica de lubrificantes da BR Distribuidora, que, por sua vez, locou o imóvel do FII FCM. O valor anual do aluguel será de BRL15,6 milhões pelo imóvel, montante a ser utilizado pelo FII FCM para amortizar os CRIs, mais uma parcela destinada a cobrir os custos do fundo. Tanto os valores de pagamento pela aquisição do imóvel quanto o aluguel serão corrigidos monetariamente pelo IPCA, enquanto a parcela destinada aos custos será revisada semestralmente.

Para a 25ª série, o último pagamento de aluguel realizado pela BR Distribuidora, em outubro de 2010, totalizou BRL16.286.358, já corrigidos monetariamente. Atualmente, o saldo devedor do

CRI é de BRL102.056.288. Os pagamentos são corrigidos monetariamente pelo IPCA e acrescidos de juros remuneratórios de 6,85% ao ano.

#### **Série 2006-44**

A 44ª série da RB Capital Sec. Residencial tem estrutura idêntica à 25ª série, sendo que foram adquiridos 16 imóveis da BR Distribuidora. Os contratos que lastreiam as séries e seus respectivos fluxos de caixa não se misturam e não há subordinação entre elas. A BR Distribuidora pagará um aluguel anual de BRL11,6 milhões pelos imóveis, mais uma parcela destinada a cobrir os custos do FII FCM. Tanto a aquisição dos imóveis quanto o aluguel serão corrigidos monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), enquanto a parcela destinada aos custos terá revisão semestral.

Para a 44ª série, o último pagamento de aluguel, em agosto de 2010, foi de BRL14.597.449, corrigidos monetariamente. Na mesma data, o saldo devedor do CRI era de BRL64.974.733. Os pagamentos são corrigidos monetariamente pelo IGP-M mais juros remuneratórios de 9,3% ao ano.

#### **Série 2005-31**

A 31ª série é lastreada por um contrato de locação de um complexo de edifícios firmado pela Petrobras e pelo FII RB Logística. Mesmo com o atraso na entrega do projeto, cujo aceite definitivo foi assinado em novembro de 2009 e cuja data limite para entrega era março de 2007, a Petrobras continua pagando multa compensatória em valor equivalente ao aluguel, não prejudicando o fluxo de amortização dos CRIs.

Para a 31ª série, o último pagamento de aluguel, em agosto de 2010, totalizou BRL53.113.918, já corrigidos monetariamente pelo IGP-M. O saldo devedor do CRI, na mesma data, era de BRL211.246.560. Esta série é corrigida monetariamente pelo IGP-M acrescido de juros remuneratórios de 8,45% ao ano.

Caso haja rescisão antecipada do contrato de locação referente a essas emissões, a Petrobras e a BR Distribuidora pagarão multa indenizatória em valor equivalente à parcela securitizada do aluguel vigente multiplicada pelo número de anos inteiros até o final do contrato, acrescido de um ano.

A Petrobras e a BR Distribuidora são responsáveis pelo pagamento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, como IPTU, luz e água, assim como por obter as devidas licenças para funcionamento.

A Petrobras, maior empresa brasileira em termos de receitas, é uma multinacional integrada de petróleo e gás 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 atribui o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', com Perspectiva Estável, à Petrobras.

A BR Distribuidora é a maior companhia do setor de distribuição e comercialização de combustíveis e derivados de petróleo da América Latina e é subsidiária integral da Petrobras, que detém 100% de seu capital. Na avaliação da Fitch, a BR Distribuidora possui perfil de risco de crédito equivalente ao de sua controladora.

Contatos:

Analista principal

Jayne Bartling

Diretor sênior

+55-11-4504-2600

Fitch Ratings Brasil Ltda., Rua Bela Cintra, 904 – 4º andar, Consolação – São Paulo – SP –  
CEP: 01415-000

Analista secundário  
Mirian Abe  
Analista sênior  
+55-11-4504-2600

Presidente do comitê de rating  
Ricardo Carvalho  
Diretor sênior

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55-21-4503-2623,  
Email: [jaqueline.carvalho@fitchratings.com](mailto:jaqueline.carvalho@fitchratings.com).

As informações utilizadas na análise desta emissão são provenientes da RB Capital e do agente fiduciário dos CRIs.

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

Metodologia Aplicada:

-- "Global Structured Finance Rating Criteria", (13 de Agosto 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](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".