FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Eleva Para 'AAAsf(bra)' Ratings de Emissões com Risco JSL; Perspectiva Estável

Brazil Fri 15 Jul, 2022 - 4:42 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 15 Jul 2022: A Fitch Ratings elevou, hoje, para 'AAAsf(bra)', de 'AA-sf(bra)', o Rating Nacional de Longo Prazo da 261ª e da 268ª séries da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora (Opea) e da primeira e da segunda séries da 12ª emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) da Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio (Eco Agro). A Perspectiva dos ratings é Estável.

As ações de rating refletem a elevação do rating da JSL S.A. (JSL, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável), em 11 de julho de 2022. A empresa, uma subsidiária do grupo Simpar, é responsável pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que representam contratos de aluguéis que lastreiam os CRIs emitidos pela Opea e devedora das debêntures que lastreiam as emissões de CRAs.

A elevação dos ratings reflete o contínuo fortalecimento da escala do grupo Simpar, seu perfil de negócios e sua posição competitiva dentro dos setores de locação e logística no Brasil, juntamente a um EBITDA crescente e a um adequado perfil financeiro. O grupo se beneficia de uma diversificada carteira de serviços e contratos de longo prazo para uma parcela significativa de suas receitas, o que resulta em resiliente desempenho operacional. Os ratings incorporam a forte estratégia de crescimento do grupo. A Fitch classifica de forma

consolidada a Simpar e suas subsidiárias, considerando os incentivos legais, operacionais e estratégicos da holding para prestar suporte a afiliadas.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING	PRIOR
Opea Securitizadora S.A. 2020-268 (JSL)		
Opea Securitizadora S.A. 2020-268 (JSL) BRRBRACRI6S2	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable Upgrade	AA-sf(bra) Rating Outlook Positive
Eco Securitizadora 2019-1, 2 (JSL)		
2019-1 BRECOACRA499	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable Upgrade	AA-sf(bra) Rating Outlook Positive
2019-2 BRECOACRA4A0	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable Upgrade	AA-sf(bra) Rating Outlook Positive
Opea Securitizadora S.A. 2020-261 (JSL)		

Opea Securitizadora S.A. 2020-261 BRRBRACRI6R4	Natl LT AAAsf(bra) Rating Outlook Stable Upgrade	AA-sf(bra) Rating Outlook Positive

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Risco das Transações Reflete Qualidade de Crédito da Devedora e Garantidora: A JSL é a devedora dos Certificados de Direitos Creditórios de Créditos Agrícolas (CDCAs) e de debêntures que lastreiam os CRAs emitidos pela Eco Securitizadora e garante as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) que representam contratos de aluguéis que lastreiam os CRIs emitidos pela Opea. As despesas dos CRAs são suportadas pela devedora, enquanto as dos CRIs são cobertas pelo excesso de colateral e pela reserva de caixa, mesmo considerando estresses adicionais, em linha com os ratings.

A qualidade de crédito das transações reflete a da entidade exposta ao risco.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating dos CRAs e dos CRIs está atrelado à qualidade de crédito da JSL, emissora das debêntures e das CDCAs que lastreiam os primeiros títulos e das CCIs que servem de lastro aos segundos.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings não podem ser elevados, uma vez que estão no patamar mais alto da escala de rating nacional da Fitch.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Caso o rating da JSL seja rebaixado, os CRAs serão rebaixados para a mesma classificação.

A Fitch revisou suas perspectivas econômicas globais devido à guerra na Ucrânia e às sanções econômicas relacionadas ao conflito. Os riscos aumentaram, e os potenciais impactos nos ratings e no desempenho de ativos, em um eventual cenário de estagflação nos principais subsetores de Finanças Estruturadas e Covered Bonds, foram publicados no relatório "What a Stagflation Scenario Would Mean for Global Structured Finance", de 4 de abril de 2022, disponível no website da Fitch.

Os impactos da guerra na Ucrânia estão incorporados à visão da Fitch sobre a qualidade de crédito do devedor que lastreia a operação e podem, portanto, afetar indiretamente o rating das emissões.

EMISSÃO

Opea Securitizadora 2020-261 e 2020-268

Cada série de CRIs é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI1 e CCI2) referente a 50% dos pagamentos provenientes de um contrato atípico de aluguel de cinco imóveis, firmado por Ribeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Ribeira), JSL e suas subsidiárias. A JSL atua como fiadora de suas subsidiárias no contrato de locação.

Ambos CRIs têm prazo esperado de 15 anos e são atualizados monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescidos de juros remuneratórios de 6% ao ano, com pagamentos mensais de juros e de principal. Os ratings refletem a expectativa de pagamento integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal dos CRIs, em 25 de janeiro de 2035. Até junho de 2022, todos os pagamentos foram realizados conforme previsto pelo termo de securitização.

Eco Securitizadora 2019-1 e 2019-2

Cada série de CRAs da Eco Agro é lastreada por um CDCA emitido pela JSL, que tem como lastro direitos creditórios referentes a contratos de prestação de serviços firmados entre a JSL e seus clientes.

A primeira série de CRAs tem rentabilidade atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) mais juros remuneratórios de 0,70% ao ano. A segunda é atualizada monetariamente pelo IPCA, acrescida de juros remuneratórios de 3,5518% ao ano. Ambas têm prazo de seis anos, assim como os CDCAs que as lastreiam, com pagamentos de juros semestrais e de principal em três parcelas anuais, com início em 2023. Até junho de 2022, todos os pagamentos haviam sido realizados como previsto no termo de securitização.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings das emissões estão atrelados à qualidade de crédito da JSL.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Opea Securitizadora e da Eco Agro.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

-- 261ª e 268ª séries da primeira emissão de CRIs da Opea

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 22 de outubro de 2020.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 25 de outubro de 2021.

Eco Agro – 1ª e 2ª Séries da 12ª Emissão de CRAs

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 4 de julho de 2019.

Data na qual a classificação em escala nacional foi atualizada pela última vez: 25 de outubro de 2021.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”),

subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (26 de outubro de 2021);

- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (12 de fevereiro de 2021);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (4 de novembro de 2021).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Leticia Marcante
Senior Analyst
Analista primário
+55 11 4504 2219
leticia.marcante@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Ricardo Aponte
Associate Director
Analista secundário
+55 11 3957 3663
ricardo.aponte@fitchratings.com

Juliana Ayoub
Director
Presidente do Comitê
+55 11 4504 2200
juliana.ayoub@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho
Rio de Janeiro
+55 21 4503 2623
jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 12 Feb 2021) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 26 Oct 2021)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 04 Nov 2021)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Eco Securitizadora de Direitos Creditorios do Agronegocio 2019-1,2 (JSL)	-
Opea Securitizadora S.A. 2020-261 (JSL)	-
Opea Securitizadora S.A. 2020-268 (JSL)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: https://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes à inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em

definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. A ESMA e a FCA são obrigadas a publicar as taxas de inadimplência históricas em um repositório central, em conformidade com os artigos 11 (2) do Regulamento (EC) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de setembro de 2009, bem como de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019, respectivamente. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste site. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança da informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste site, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no site da Fitch. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre 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 uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida 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 do 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 pré-existentes 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 relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório 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 ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar 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 e outras informações são naturalmente 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.

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou 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 alterados ou retirados a qualquer tempo, 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 comentam 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 o rating dos títulos. Estes preços 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 Fitch 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, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.
Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).
A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de rating de crédito da NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (veja https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de rating de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.
Copyright © 2022 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.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito

internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

Structured Finance: Structured Credit Structured Finance Latin America Brazil

---