

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



**BR Towers SPE1 S.A.**

**2ª Emissão de Debêntures**

**planner** 

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	7
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS .....	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	7
EVENTOS REALIZADOS 2017 .....	7
AGENDA DE EVENTOS 2018.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	9
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	9
DECLARAÇÃO .....	12

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	BR Towers SPE 1 S.A.
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Olimpíadas, 205, 8º andar, Sala 4 – Vila Olímpia CEP 04551-000 – São Paulo - SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 4766-4100
<b>DRI:</b>	Maria Cecilia Calza Fantinelli
<b>CNPJ:</b>	14.206.371/0001-39
<b>Auditor:</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Atividade:</b>	Locação de equipamentos, comercialização de equipamentos e materiais e construção de equipamentos, necessários próprios para exploração de serviços de telecomunicação por terceiros; ou úteis à exploração de serviços de telecomunicação por terceiros; empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; e a participação no capital de outras sociedades.
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

---

## CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

**Registro CVM nº:**  
CVM/SRE/DEB/2013/030

**Número da Emissão:**  
2ª Emissão

**Situação da Emissora:**  
Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**  
TOWE12

**Código ISIN:**  
BRTSPEDBS017

**Banco Liquidante:**  
Itaú Unibanco S.A.

**Escriturador:**  
Itaú Corretora de Valores S.A.

**Coordenador Líder:**

Banco Santander Brasil S.A.

**Data de Emissão:**

15 de outubro de 2013

**Data de Vencimento:**

15 de outubro de 2023

**Quantidade de Debêntures:**

30.000 (trinta mil) debêntures

**Número de Séries:**

Série única

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)

**Valor Nominal Unitário:**

R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

**Forma:**

Nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados

**Espécie:**

Garantia real

**Conversibilidade:**

Não conversíveis em ações de emissão da Emissora

**Permuta:**

Não se aplica à presente emissão

**Poder Liberatório:**

Não se aplica à presente emissão

**Opção:**

Não se aplica à presente emissão

**Negociação:**

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP

**Atualização do Valor Nominal:**

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

**Pagamento da Atualização:**

Será paga juntamente com o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Unitário, conforme o caso, e na proporção do valor Nominal Unitário ou Saldo do valor Nominal Unitário, conforme o caso

**Remuneração:**

7,40% a.a.

**Início da Rentabilidade:**

A partir da data de emissão

**Pagamento da Remuneração:**

Datas de Pagamento	Datas de Pagamento
15 de janeiro de 2014	15 de janeiro de 2019
15 de abril de 2014	15 de abril de 2019
15 de julho de 2014	15 de julho de 2019
15 de outubro de 2014	15 de outubro de 2019
15 de janeiro de 2015	15 de janeiro de 2020
15 de abril de 2015	15 de abril de 2020
15 de julho de 2015	15 de julho de 2020
15 de outubro de 2015	15 de outubro de 2020
15 de janeiro de 2016	15 de janeiro de 2021
15 de abril de 2016	15 de abril de 2021
15 de julho de 2016	15 de julho de 2021
15 de outubro de 2016	15 de outubro de 2021
15 de janeiro de 2017	15 de janeiro de 2022
15 de abril de 2017	15 de abril de 2022
15 de julho de 2017	15 de julho de 2022
15 de outubro de 2017	15 de outubro de 2022
15 de janeiro de 2018	15 de janeiro de 2023
15 de abril de 2018	15 de abril de 2023
15 de julho de 2018	15 de julho de 2023
15 de outubro de 2018	15 de outubro de 2023

**Amortização Programada:**

Datas de Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures
15 de janeiro de 2014	0,49%
15 de abril de 2014	0,61%
15 de julho de 2014	0,75%
15 de outubro de 2014	0,84%
15 de janeiro de 2015	0,92%
15 de abril de 2015	1,10%
15 de julho de 2015	1,25%
15 de outubro de 2015	1,34%
15 de janeiro de 2016	1,44%
15 de abril de 2016	1,60%

15 de julho de 2016	1,72%
15 de outubro de 2016	1,82%
15 de janeiro de 2017	1,87%
15 de abril de 2017	1,97%
15 de julho de 2017	2,11%
15 de outubro de 2017	2,17%
15 de janeiro de 2018	2,22%
15 de abril de 2018	2,32%
15 de julho de 2018	2,41%
15 de outubro de 2018	2,42%
15 de janeiro de 2019	3,19%
15 de abril de 2019	3,25%
15 de julho de 2019	3,33%
15 de outubro de 2019	3,33%
15 de janeiro de 2020	3,18%
15 de abril de 2020	3,24%
15 de julho de 2020	3,28%
15 de outubro de 2020	3,30%
15 de janeiro de 2021	3,32%
15 de abril de 2021	3,37%
15 de julho de 2021	3,45%
15 de outubro de 2021	3,45%
15 de janeiro de 2022	3,47%
15 de abril de 2022	3,52%
15 de julho de 2022	3,60%
15 de outubro de 2022	3,60%
15 de janeiro de 2023	3,62%
15 de abril de 2023	3,66%
15 de julho de 2023	3,73%
15 de outubro de 2023	3,74%
Total:	100,00%

**Fundo de Amortização:**

Não se aplica à presente emissão

**Prêmio:**

Não se aplica à presente emissão

**Repactuação:**

Não se aplica à presente emissão

**Resgate Antecipado:**

A qualquer tempo, a partir de 15 de outubro de 2018, e somente a cada dia útil imediatamente posterior a uma Data de Amortização.

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos captados pela Emissora por meio da integralização das Debêntures foram depositados na Conta de Recursos, cedida fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária dos Recursos da presente emissão, e utilizados, nesta ordem, para (i) pagamento integral do saldo em aberto das debêntures objeto da primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, da Emissora (1ª Emissão); (ii) constituição da Conta Reserva de Amortização; (iii) investimento em bens de capital, construção, modernização e/ou reforço de torres e/ou *roof tops*; e (iv) redução de capital, cujos recursos foram utilizados pela Controladora Direta.

**ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS**

No exercício de 2017 não foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas.

**POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES<sup>1</sup>**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 10.226,45075400	R\$ 151,763689	R\$ 10.378,21444316	R\$ 311.346.433,29
31/12/2016	R\$ 10.977,72415080	R\$ 166,069331	R\$ 11.143,79348216	R\$ 334.313.804,46

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
30.000	-	-	30.000

**EVENTOS REALIZADOS 2017**

Data	Evento	Valor Unitário
16/01/2017	Remuneração	R\$ 198,08211167
16/01/2017	Amortização	R\$ 238,84941707
17/04/2017	Remuneração	R\$ 192,51422633
17/04/2017	Amortização	R\$ 254,04522696
17/07/2017	Remuneração	R\$ 188,42524949
17/07/2017	Amortização	R\$ 272,69625019
16/10/2017	Remuneração	R\$ 187,68366568
16/10/2017	Amortização	R\$ 282,10817439

No exercício de 2017 não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

**AGENDA DE EVENTOS 2018**

Data	Evento
15/01/2018	Remuneração (*)
15/01/2018	Amortização (*)
16/04/2018	Remuneração (*)
16/04/2018	Amortização (*)

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação da Escritura de Emissão e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.



16/07/2018	Remuneração
16/07/2018	Amortização
15/10/2018	Remuneração
15/10/2018	Amortização

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

As debêntures emitidas possuem cláusulas contratuais de covenants que exigem determinadas condições como; não ter 2 knots de downgrade no rating da emissão; apenas distribuir dividendos ou juros sobre capital próprio quando cumpridas algumas condições estabelecidas na escritura; manter durante a vigência da emissão o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) em no mínimo 1,10; não contratar novos financiamentos em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000 e manter o índice de alavancagem acima de 30%

<i>*em milhares de Reais</i>		1º Tri/2017	2º Tri/2017	3º Tri/2017	4º Tri/2017
(1)	Fluxo de Caixa Ajustado	105.269	99.033	105.801	119.817
(2)	Caixa Inicial sem Conta Reserva	82.971	90.539	84.005	89.644
(3)	Fluxo de Caixa Operacional	29.805	15.763	28.202	37.940
(4)	Fluxo de Caixa de Investimento (TRI)	(7.507)	-7.269	-6.406	-7.767
(5)	Dívida Onerosa	13.107	13.398	13.834	14.093
(6)	Amortização	7.165	7.622	8.181	8.463
(7)	Juros Pagos	5.942	5.776	5.653	5.630
(8)	Capital Social	211.369	211.369	211.369	211.369
(9)	Total do Passivo e PL	646.726	641.543	645.360	659.388
ICSD	(1,2,3,4) / (5,6,7) > ou = 1,10	8,03	7,39	7,65	8,50
ÍNDICE DE ALAVANCAGEM	(8) / (9) > ou = 30%	33%	33%	33%	32%

## EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.



## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Fitch Ratings

Classe	Rating	Data
Debêntures 2ª Emissão	AAsf(bra)	03/04/2017

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No exercício de 2017 não ocorreram alterações estatutárias relevantes.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

## BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>103.669</b>	<b>16,18%</b>	<b>114.342</b>	<b>17,34%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	82.971	12,95%	90.904	13,79%
Contas a Receber	17.288	2,70%	18.249	2,77%
Impostos a recuperar	198	0,03%	0	-
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	3.209	0,50%	5.048	0,77%
Outros créditos	3	0,00%	141	0,02%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>30.090</b>	<b>4,70%</b>	<b>33.266</b>	<b>5,04%</b>
Aplicação financeira em garantia	13.670	2,13%	14.581	2,21%
Ativo fiscal diferido	15.693	2,45%	16.486	2,50%
Contas a receber de clientes	616	0,10%	1.034	0,16%
Outros créditos	111	0,02%	1.165	0,18%
<b>PERMANENTE</b>	<b>506.808</b>	<b>79,12%</b>	<b>511.780</b>	<b>77,61%</b>
Imobilizado	506.808	79,12%	511.780	77,61%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>640.567</b>	<b>100%</b>	<b>659.388</b>	<b>100%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>62.910</b>	<b>9,82%</b>	<b>74.360</b>	<b>11,28%</b>
Fornecedores	8.888	1,39%	10.367	1,57%
Impostos a recolher	3.734	0,58%	1.656	0,25%
Debêntures	35.604	5,56%	41.407	6,28%
Contas a pagar a partes relacionadas	14.592	2,28%	20.844	3,16%
Adiantamentos de clientes	92	0,01%	71	0,01%
Outras contas a pagar	0	-	15	0,00%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>379.563</b>	<b>59,25%</b>	<b>370.584</b>	<b>56,20%</b>
Debêntures	296.987	46,36%	268.646	40,74%
Provisão para desmobilização	81.559	12,73%	100.730	15,28%
Provisão de contingências	489	0,08%	691	0,10%
Adiantamentos de clientes	528	0,08%	517	0,08%
<b>PATRIMÔNIO LIQUIDO</b>	<b>198.094</b>	<b>30,92%</b>	<b>214.444</b>	<b>32,52%</b>
Capital social	211.369	33,00%	211.369	32,06%
Reserva legal	0	-	1.523	0,23%
Dividendos adicionais propostos	0	-	1.552	0,24%

## RELATÓRIO ANUAL 2017

Prejuízo acumulados	-13.275	-2,07%	0	-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>640.567</b>	<b>100%</b>	<b>659.388</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	148.619	207,53%	179.121	214,17%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-77.006	-107,53%	-95.487	-114,17%
(=) Lucro Bruto	71.613	100,00%	83.634	100,00%
(-) Despesas gerais e adm.	-8.783	-12,26%	-10.744	-12,85%
(=) Lucro (Prejuízo) operacional	62.830	87,74%	72.890	87,15%
Receitas financeiras	9.968	13,92%	8.696	10,40%
Despesas financeiras	-55.594	-77,63%	-42.737	-51,10%
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	17.204	24,02%	38.849	46,45%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Correntes	-4.004	-5,59%	-9.179	-10,98%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Diferido	15.693	21,91%	793	0,95%
<b>(=)Lucro/Prejuízo do período</b>	<b>28.893</b>	<b>40%</b>	<b>30.463</b>	<b>36%</b>

### COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

#### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,30 em 2016 e 0,33 em 2017

Liquidez Corrente: de 1,65 em 2016 e 1,54 em 2017

Liquidez Seca: de 1,65 em 2016 e 1,54 em 2017

Liquidez Imediata: de 1,32 em 2016 e 1,22 em 2017

#### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 223,37% em 2016 e 207,49% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 14,22% em 2016 para 16,71% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 255,84% em 2016 para 238,65% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 92,94% em 2016 e 93,17% em 2017.

#### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 4,51% enquanto que a de 2017 resultou em 4,62%. A Margem Líquida foi de 19,44% em 2016 contra 17,01% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,23 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,27. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 14,59% em 2016 contra 14,21% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

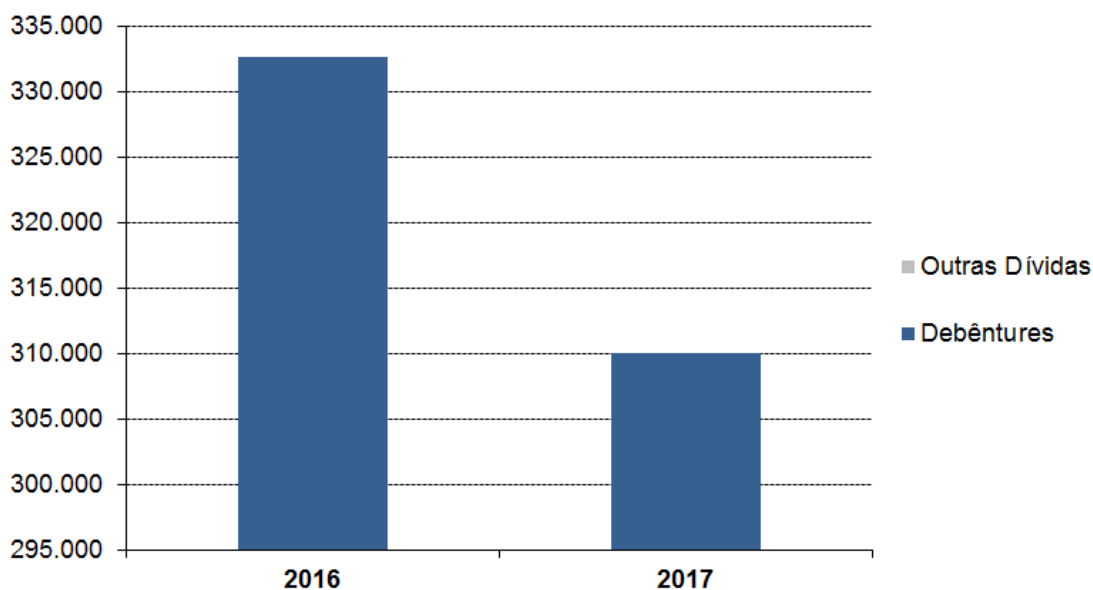
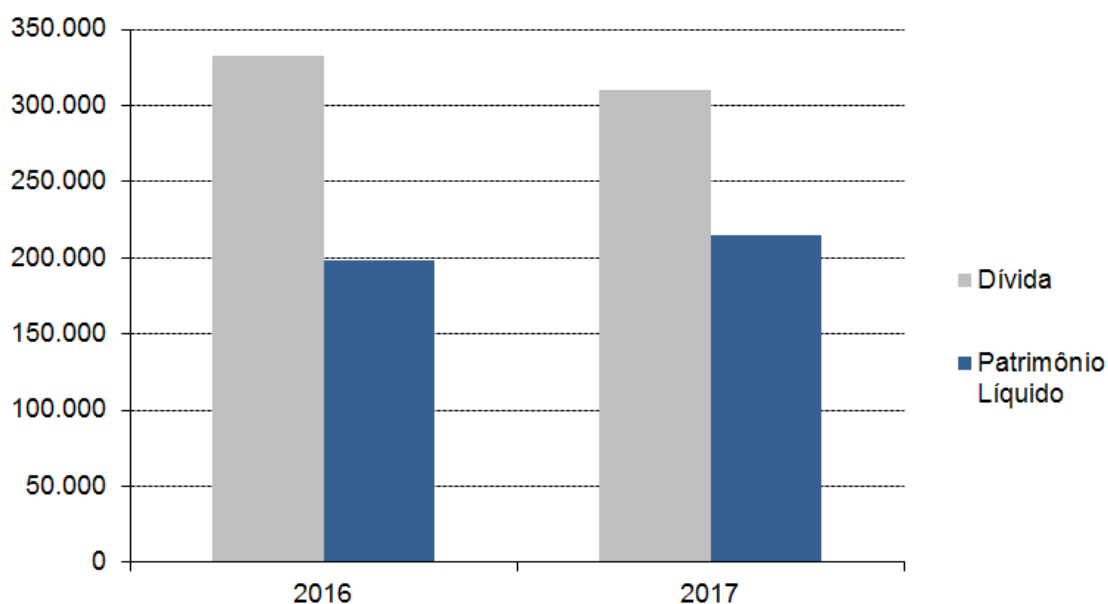


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalva.

#### **GARANTIA**

A Emissão é da espécie com garantia real representada por:

[i] Alienação Fiduciária de 261.368.800 (duzentas e sessenta e um milhões, trezentas e sessenta e oito mil e oitocentas) Ações de forma irrevogável e irretroatável aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a propriedade fiduciária e a posse indireta de tais ações ordinárias nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia, correspondentes, nesta data, a 100,00% (cem por cento) do capital social da Companhia (“Ações”). Estão ainda abrangidas por esta alienação fiduciária as ações presentes ou futuras que venham a ser atribuídas à Alienante a partir desta data e qualquer ação da Companhia que venha a ser de titularidade de qualquer novo acionista, envolvendo ainda (“Ações Adicionais”) e dividendos, inclusive dividendos em dinheiro ou outros recursos ou bens, lucros, bônus, rendimentos, recursos, direitos, distribuições, juros sobre capital próprio e todas as demais quantias recebidas ou a receber em relação a qualquer das Ações e/ou Ações Adicionais (“Recursos”, em conjunto com as Ações e com as Ações Adicionais, doravante denominados como “Ações Alienadas”).

[ii] Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, oriundos da cessão do direito de uso das infraestruturas que compõem as Torres e Roof Tops no âmbito dos Contratos de Cessão de Uso de Infraestrutura Vivo; da cessão do direito de uso das infraestruturas que compõem as Torres e Roof Tops, no âmbito dos Contratos de Cessão de Uso de Outras Operadoras; bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos de tempos em tempos em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo), bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários, indenizações pagas pela Cedente, pela Vivo, pelas contrapartes da Cedente e todos os demais direitos, corpóreos ou incorpóreos, potenciais ou não relacionados ao portfólio de Torres/Roof Tops, excluindo-se recebíveis de solo.

[iii] Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito da 2ª Emissão e Administração de Contas, com a cessão de todos os recursos, receitas, direitos creditórios, reivindicações e recebíveis da Cedente, presentes e futuros oriundos da distribuição pública das Debêntures da 2ª Emissão; todos os recursos depositados e mantidos na Conta de Recursos.

#### Conta Vinculada:

No exercício de 2017, a Emissora cumpriu com a obrigação de reter o Valor Mínimo na Conta Reserva de Amortização ao longo de cada trimestre, conforme quadro abaixo:

Data	Valor de Retenção
20/01/2017	R\$ 13.388.746,90
19/04/2017	R\$ 13.907.105,18
19/07/2017	R\$ 13.914.491,95
25/10/2017	R\$ 14.028.019,15

#### DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos debenturistas.

São Paulo, abril de 2018.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de debênture”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*