

Fitch Eleva Rating das Debêntures da BR Towers SPE 1 S.A. Para ‘AAAsf(bra)’; Perspectiva Estável

Fitch Ratings - São Paulo, 29 de março de 2018: A Fitch Ratings elevou para ‘AAAsf(bra), de ‘AAsf(bra)’, o Rating Nacional de Longo Prazo da segunda emissão de debêntures simples, da espécie quirografária, com garantias reais, não conversíveis em ações, da BR Towers SPE 1 S.A. (SPE1), no montante inicial de BRL300,0 milhões. A Perspectiva é Estável.

A elevação do rating reflete a qualidade de crédito da principal locatária, a Telefonica Brasil S.A. (Telefonica, ex-Vivo S.A.), assim como a cobertura disponível da operação.

O rating reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de taxa de juros de 7,40% ao ano, até o vencimento final da emissão, em 15 de outubro de 2023. Os pagamentos de juros e do principal vêm sendo pagos trimestralmente desde 15 de janeiro de 2014.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Alavancagem da Operação

O índice de cobertura do serviço da dívida (*Debt Service Coverage Ratio* - DSCR), calculado pela Fitch como fluxo de caixa operacional da SPE1 subtraído dos investimentos em manutenção (capex de manutenção) sobre o serviço da dívida, foi de, em média, 1,9 vez desde o início da operação. Este índice está significativamente acima do mínimo de 1,2 vez estabelecido nos documentos da operação.

Qualidade de Crédito da Locatária Condizente Com o Rating Atribuído

A maior locatária da operação, responsável por aproximadamente 80% dos fluxos dos aluguéis pagos, é a Telefonica — uma das maiores operadoras de telecomunicações do país, com participação de 32% no mercado nacional em termos de faturamento. O contrato de locação com a empresa inclui o aluguel de todas as torres e *rooftops* da SPE1 e tem prazo de 11 anos. Em caso de rescisão antecipada, a Telefonica deve pagar multa indenizatória equivalente aos aluguéis remanescentes até o fim do prazo contratual. A Fitch entende que a qualidade de crédito da companhia é adequada e que, devido ao alto grau de dependência da operação ao fluxo pago pela Telefonica, o rating atribuído à operação é limitado à qualidade de crédito da companhia.

Forte Posição de Caixa

A SPE1 contava, em dezembro de 2017, com forte posição de caixa, de aproximadamente BRL105 milhões. Este valor é equivalente a 1,9 vez o último pagamento total anual do serviço da dívida das debêntures e a aproximadamente 1,5 vez o maior serviço da dívida previsto para SPE1 no consolidado anual, o que deve ocorrer em 2019. Além disso, a operação pode distribuir caixa apenas nos trimestres em que o DSCR for superior a 1,3 vez, considerando as regras de cálculo dos documentos da operação. Após a distribuição de resultados, o DSCR não pode ser inferior a 1,3 vez. Esta posição de caixa oferece proteção adicional à operação.

Covenants Financeiros Adequados

A SPE1 deve cumprir alguns *covenants* durante todo o prazo da operação, os quais incluem alavancagem máxima — calculada como capital total integralizado dividido pelo total de passivos e patrimônio líquido — de, no mínimo, 30%. No terceiro semestre de 2017, este índice era de 32,8%. Além disso, o DSCR deve se manter em, no mínimo, 1,2 vez. Pelas cláusulas da transação, a SPE1 também não pode contratar dívida adicional em valor acima de BRL5 milhões. A operação conta, ainda, com cessão fiduciária dos recebíveis de todos os contratos de locação das torres e *rooftops* da SPE1, além de se beneficiar da alienação fiduciária de 100% das ações desta. Todos os *covenants* foram cumpridos durante o período analisado da operação.

Risco de Contraparte Limitado

Os pagamentos referentes aos contratos de locação das torres são feitos diretamente em conta em nome da BR Towers SPE1, domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Itaú, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', Perspectiva Estável). Este risco de contraparte é compatível com o rating atribuído à emissão.

Ausência de Descasamento de Taxas

Tanto as debêntures quanto o contrato de locação com a Telefonica são corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), anualmente, em outubro, e mensalmente, respectivamente. Assim, não há descasamento de indexador entre ativo e passivo.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating está relacionado, principalmente, à geração de fluxo de caixa da SPE1 e à qualidade de crédito da Telefonica, principal locatária da carteira de torres e *rooftops*. Assim, eventuais aumentos nos custos operacionais da SPE1, que afetem sua geração de fluxo de caixa e, conseqüentemente, os pagamentos programados das debêntures, bem como qualquer mudança na perspectiva do perfil operacional e creditício da Telefonica, afetarão diretamente o rating da emissão de debêntures.

RESUMO DA OPERAÇÃO

Em setembro de 2012, a SPE1 e a Telefonica, então denominada Vivo, firmaram um contrato de cessão de uso de infraestrutura, no qual foi estabelecido o aluguel de espaços em todas as torres e *rooftops* adquiridas pela SPE1, por 11 anos. O valor do aluguel vem sendo corrigido anualmente pelo IPCA.

Tanto o saldo devedor das debêntures quanto o fluxo de aluguéis devidos pela Telefonica são corrigidos pelo IPCA, o que atenua os riscos de descasamento de taxas entre ativos e passivos da operação. A estrutura contemplará, após o integral cumprimento das obrigações oriundas da primeira emissão de debêntures, garantias na forma de alienação fiduciária das ações da SPE1 e cessão fiduciária dos recebíveis do contrato celebrado com a Telefonica.

USO DE DUE DILIGENCE DE TERCEIROS EM CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO DA SEÇÃO 17G-10 DA SEC

Não se aplica.

REPRESENTAÇÕES, GARANTIAS E MECANISMOS DE EXECUÇÃO

Não se aplicam.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS

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 nesta análise são provenientes da BR Towers SPE1.

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.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras disponíveis até 14 de março de 2018.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 11 de setembro de 2013.

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela última vez: 3 de abril de 2017.

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 XII do Formulário de Referência, disponível em sua página na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com.br/system/pages/299/Fitch_Form_Ref_2016.pdf

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”, na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico:

https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3

Contatos:

Analista principal

Vanessa Roveri Brondino

Analista sênior

+55-11-4504-2614

Fitch Ratings Brasil Ltda.

Alameda Santos, 700 – 7º andar – Cerqueira César

São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundária

Juliana Ayoub

Analista sênior

+55-11-4504-2200

Presidente do comitê de rating:

Greg Kabance

Diretor executivo

+1 312 368-2052

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55 21-4503-2623, e-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

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

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 (3 de maio de 2017);

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (23 de maio de 2017).

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: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS 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 AS 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 FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO PARA RATINGS PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA ENTIDADE DA UNIÃO EUROPEIA PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DA ENTIDADE NO SITE DA FITCH.

Copyright © 2018 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 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. 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 os 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 disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a 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).

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.

RIO DE JANEIRO

Praça XV de Novembro, 20 - Sala 401 B - Centro - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - CEP: 20010-010 - Tel.: (55-21) 4503-2600 - Fax: (55-21) 4503-2601

SÃO PAULO

Alameda Santos, 700 - 7º andar - Cerqueira César - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 01418-100 - Tel.: (55-11) 4504-2600 - Fax: (55-11) 4504-2601