

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



▶ **BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

1ª Emissão de Debêntures Simples



ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	6
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS.....	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES.....	7
EVENTOS REALIZADOS - 2015.....	7
NÃO HAVIAM EVENTOS PROGRAMADOS PARA 2015.....	7
AGENDA DE EVENTOS – 2016.....	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES.....	8
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....	8
INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	8
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA.....	9
PARECER.....	9
DECLARAÇÃO.....	9

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.
Endereço da Sede:	Rua São José, 90, pav. 06 - Centro CEP: 20010-02 – Rio de Janeiro/RJ
Telefone / Fax:	(21) 3725-7747
D.R.I.:	Não informado pela Companhia
CNPJ:	17.370.002/0001-75
Auditor:	Não apresentado
Atividade:	Planejamento, desenvolvimento e incorporação de empreendimento imobiliário.
Categoria de Registro:	Sem registro na CVM
Publicação:	Não informado pela Companhia

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos;

Número da Emissão:

1ª Emissão;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

Código do Ativo:

CETIP: TFSPA1; TFSPB1; TFSPC1; TFSCD1; TFSPE1; TFSPP1; TFSPG1; TFSPPH1; TFSPI1; TFSPPJ1; TFSPK1; TFSPL1; TFSPPM1; TFSPPN1; TFSPO1; TFSPP1; TFSPPQ1; TFSPPR1; TFSPPS1; TFSPPT1;

Código ISIN:

BRTFSPDBS006; BRTFSPDBS014; BRTFSPDBS022; BRTFSPDBS030; BRTFSPDBS048; BRTFSPDBS055;
BRTFSPDBS063; BRTFSPDBS071; BRTFSPDBS089; BRTFSPDBS097; BRTFSPDBS0A4; BRTFSPDBS0B2;
BRTFSPDBS0B2; BRTFSPDBS0C0; BRTFSPDBS0E6; BRTFSPDBS0F3; BRTFSPDBS0G1; BRTFSPDBS0H9;
BRTFSPDBS0I7; BRTFSPDBS0I7

Banco Mandatário:

Oliveira Trust DTVM S.A;

Coordenador Líder:

Banco Brascan S/A.

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures é o dia 30 de outubro de 2015;

Data de Vencimento:

A data de vencimento é 1º de julho de 2018;

Quantidade de Debêntures:

Foram emitidas 2.393.615 (dois milhões trezentos e noventa e três, seiscentos e quinze) Debêntures, distribuídas da seguinte forma entre as séries:

- 2.504.786 (dois milhões, quinhentas e quatro mil, setecentas e oitenta e seis) Debêntures da 1ª Série
- 3.146.746 (três milhões, cento e quarenta e seis mil, setecentas e quarenta e seis) Debêntures da 2ª Série
- 1.456.422 (um milhão, quatrocentas e cinquenta e seis mil, quatrocentas e vinte e duas) Debêntures da 3ª Série
- 692.202 (seiscentas e noventa e duas mil, duzentas e duas) Debêntures da 4ª Série
- 618.223 (seiscentas e dezoito mil, duzentas e vinte e três) Debêntures da 5ª Série
- 618.223 (seiscentas e dezoito mil, duzentas e vinte e três) Debêntures da 6ª Série
- 618.223 (seiscentas e dezoito mil, duzentas e vinte e três) Debêntures da 7ª Série
- 2.144.384 (dois milhões, cento e quarenta e quatro mil, trezentas e oitenta e quatro) Debêntures da 8ª Série
- 1.121.294 (um milhão, cento e vinte e uma mil, duzentas e noventa e quatro) Debêntures da 9ª Série
- 1.121.294 (um milhão, cento e vinte e uma mil, duzentas e noventa e quatro) Debêntures da 10ª Série
- 1.121.294 (um milhão, cento e vinte e uma mil, duzentas e noventa e quatro) Debêntures da 11ª Série
- 1.121.294 (um milhão, cento e vinte e uma mil, duzentas e noventa e quatro) Debêntures da 12ª Série
- 1.121.294 (um milhão, cento e vinte e uma mil, duzentas e noventa e quatro) Debêntures da 13ª Série
- 1.355.839 (um milhão, trezentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e trinta e nove) Debêntures da 14ª Série
- 1.355.839 (um milhão, trezentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e trinta e nove) Debêntures da 15ª Série
- 1.355.839 (um milhão, trezentas e cinquenta e cinco mil, oitocentas e trinta e nove) Debêntures da 16ª Série
- 672.776 (seiscentas e setenta e duas mil, setecentas e setenta e seis) Debêntures da 17ª Série
- 672.776 (seiscentas e setenta e duas mil, setecentas e setenta e seis) Debêntures da 18ª Série
- 709.689 (setecentas e nove mil, seiscentas e oitenta e nove) Debêntures da 19ª Série
- 299.063 (duzentas e noventa e nove mil e sessenta e três) Debêntures da 20ª Série

Número de Séries:

A Emissão foi realizada com 20 (vinte) séries;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 23.827.500,00 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), na data de emissão, sendo o seguinte volume para cada série:

- 1ª Série - R\$ 2.504.786,00 (dois milhões, quinhentos e quatro mil, setecentos e oitenta e seis reais)
- 2ª Série - R\$ 3.146.746,00 (três milhões, cento e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis reais)
- 3ª Série - R\$ 1.456.422,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e vinte e dois reais)
- 4ª Série - R\$ 692.202,00 (seiscentos e noventa e dois mil, duzentos e dois reais)
- 5ª Série - R\$ 618.223,00 (seiscentos e dezoito mil, duzentos e vinte e três reais)
- 6ª Série - R\$ 618.223,00 (seiscentos e dezoito mil, duzentos e vinte e três reais)
- 7ª Série - R\$ 618.223,00 (seiscentos e dezoito mil, duzentos e vinte e três reais)
- 8ª Série - R\$ 2.144.384,00 (dois milhões, cento e quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e quatro reais)

- 9ª Série - R\$ 1.121.294,00 (um milhão, cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)
- 10ª Série - R\$ 1.121.294,00 (um milhão, cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)
- 11ª Série - R\$ 1.121.294,00 (um milhão, cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)
- 12ª Série - R\$ 1.121.294,00 (um milhão, cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)
- 13ª Série - R\$ 1.121.294,00 (um milhão, cento e vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)
- 14ª Série - R\$ 1.355.839,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e nove reais)
- 15ª Série - R\$ 1.355.839,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e nove reais)
- 16ª Série - R\$ 1.355.839,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e nove reais)
- 17ª Série - R\$ 672.776,00 (seiscentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e seis reais)
- 18ª Série - R\$ 672.776,00 (seiscentos e setenta e dois mil, setecentos e setenta e seis reais)
- 19ª Série - R\$ 709.689,00 (setecentos e nove mil, seiscentos e oitenta e nove reais)
- 20ª Série - R\$ 299.063,00 (duzentos e noventa e nove mil e sessenta e três reais)

Valor Nominal:

O valor nominal das debêntures é de R\$ 1,00 (um real), na data de emissão;

Forma:

As debêntures são na forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados;

Espécie:

As debêntures são da espécie com garantia real;

Conversibilidade:

Não se aplica à presente emissão;

Permuta:

Não se aplica à presente emissão;

Poder Liberatório:

Não se aplica à presente emissão

Opção:

Não se aplica à presente emissão;

Negociação:

As Debêntures foram registradas para negociação no mercado primário e mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT") e Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP – Balcão Organizado de Derivativos, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"), a partir da respectiva Data de Emissão e da primeira Data de Integralização de cada Série até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis

Pagamento da Atualização:

A atualização monetária será paga em uma única parcela na Data de Vencimento.

Remuneração:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão Juros Remuneratórios à taxa fixa de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), desde respectiva Data de Integralização de cada Série, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, da Amortização Extraordinária das Debêntures e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme definidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

Pagamento da Remuneração:

Os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela na Data de Vencimento.

Amortização:

Os debenturistas farão jus à amortização integral

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão;

Prêmio:

Aplicável quando da amortização das debêntures e em caso do resgate antecipado das debêntures

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão;

Aquisição Facultativa:

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir, no mercado, Debêntures em circulação, observadas as disposições do Art. 13 da ICVM 476/09 e ainda do § 2º do Art. 55 da Lei das S.A, devendo tais aquisições constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora;

Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a qualquer tempo e independentemente de concordância por parte dos Debenturistas, mediante o envio de notificação escrita, com prazo mínimo de 05 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário e à CETIP resgatar antecipadamente (“Resgate Antecipado”) a totalidade das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures então devida calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado, de Prêmio Variável (se for o caso), e ainda de prêmio de Resgate Antecipado calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão deveriam ser utilizados no planejamento, gerenciamento, desenvolvimento e construção do Empreendimento, conforme consta no Objeto Social da Emissora, o que inclui, mas não se limita: (i) o custo de construção das obras do Empreendimento; (ii) todos os custos com projetos legais, suas alterações, taxas e emolumentos para sua aprovação perante órgãos públicos, em decorrência do desenvolvimento do Empreendimento; (iii) projetos executivos, consultorias técnicas, eventual pagamento em dinheiro para aquisição dos CEPACs necessários para o desenvolvimento do Empreendimento; (iv) benfeitorias a eventuais locatários; e (v) todo e qualquer outro custo necessário ao desenvolvimento do Empreendimento, sempre limitados a 17,65% (dezessete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do custo total do Empreendimento. Porém a Companhia deixou de entregar a declaração de “Destinação de Recursos”.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

Não foram realizadas assembleias gerais de debenturistas no ano de 2015.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$1,00483917	R\$0,02117101	R\$1,02117100	R\$ 2.444.290,22

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.393.615	-	-	-	-	2.393.615

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$1,00367788	R\$0,01179420	R\$1,01179400	R\$ 3.195.850,50

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
3.158.598	-	-	-	-	3.158.598

3ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$1,00094904	R\$0,00120889	R\$1,00120800	R\$ 2.186.851,53

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.184.213	-	-	-	-	2.184.213

*O Agente Fiduciário não é responsável pelo cálculo do preço unitário debêntures. Os valores ora informados correspondem a interpretação da Escritura de Emissão e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

EVENTOS REALIZADOS - 2015

Não haviam eventos programados para 2015.

AGENDA DE EVENTOS – 2016

De acordo com a Escritura de Emissão, não existem eventos programados para 2016.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2015, a Emissora cumpriu regularmente e dentro dos prazos todas as obrigações previstas na escritura de emissão, exceto em relação à entrega de suas demonstrações financeiras, pelo qual a Companhia foi devidamente notificada nos termos da Escritura de Emissão.

ORGANOGRAMA

A Companhia não nos disponibilizou o organograma para afixar no relatório.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

Nos termos da alínea “k” do artigo 12 da Instrução CVM nº 28/83, informamos que este Agente Fiduciário não atua em outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria companhia emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Emissora tem por objeto social: o planejamento, gerenciamento, desenvolvimento e incorporação de empreendimento imobiliário a ser realizado nos seguintes imóveis (a) imóvel localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Barão de Tefé nº27, na freguesia de Santa Rita, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 46.809 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Rio de Janeiro (“Imóvel Venezuela”); e (b) imóvel localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Venezuela nº154 e 156, na freguesia de Santa Rita, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 46.808 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Rio de Janeiro (respectivamente, “Imóvel Barão de Tefé”).

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica à presente Emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não temos conhecimento de alterações estatutárias no exercício de 2015.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não temos conhecimento de informações relevantes no exercício de 2015.

PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2015, pois até o fechamento do presente relatório, não foram divulgadas as Demonstrações Financeiras da Emissora.

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Não foi possível elaborarmos os Comentários sobre as Demonstrações Financeiras de 2015, por falta de sua divulgação.

GARANTIA

A Emissão conta com a alienação fiduciária da fração ideal de 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos imóveis que integram o Empreendimento (“Alienação Fiduciária de Imóveis”), pela Emissora em favor do Agente Fiduciário, nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Emissora, o BPGF-001 Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.044.600/0001-21 (“Fundo”) e o Agente Fiduciário.

PARECER

A Companhia não atendeu o prazo legal para publicação de suas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício de 2015, tendo sido devidamente notificada para o cumprimento de suas obrigações.

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2016.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, se encontram a disposição dos debenturistas 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 forma de debêntures”