



RELATÓRIO ANUAL 2016

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

1ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	7
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	7
EVENTOS REALIZADOS - 2016.....	9
AGENDA DE EVENTOS – 2017.....	10
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	10
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES.....	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	10
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA.....	10
DECLARAÇÃO	11

TFSP1
TFSPQ1
TFSCR1
TFSPS1
TFSPT1

Código ISIN:

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

Escriturador:

Oliveira Trust DTVM S.A.

Banco Liquidante:

Oliveira Trust DTVM S.A.

Coordenador Líder:

Banco Brascan S.A.

Data de Emissão:

30 de outubro de 2015

Data de Vencimento:

1º de julho de 2018

Quantidade de Debêntures:

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:

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, trezentas 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, oitocentas e trinta e nove reais)
- 15ª Série - R\$ 1.355.839,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentas e trinta e nove reais)
- 16ª Série - R\$ 1.355.839,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentas e trinta e nove reais)
- 17ª Série - R\$ 672.776,00 (seiscentos e setenta e duas mil, setecentas e setenta e seis reais)
- 18ª Série - R\$ 672.776,00 (seiscentos e setenta e duas mil, setecentas e setenta e seis reais)
- 19ª Série - R\$ 709.689,00 (setecentas e nove mil, seiscentas e oitenta e nove reais)
- 20ª Série - R\$ 299.063,00 (duzentos e noventa e nove mil e sessenta e três reais)

Valor Nominal:

R\$ 1,00 (um real), na data de emissão

Forma:

Nominativa e escritural

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:

CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários

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 Integralização

Pagamento da Atualização:

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

Remuneração:

Taxa fixa de 9,75% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

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

Amortização:

A amortização será paga em uma única parcela na Data de Vencimento

Fundo de Amortização:

Não se aplica à presente emissão

Prêmio:

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

Repactuação:

Não se aplica à presente emissão

Aquisição Facultativa:

Possível a qualquer tempo

Resgate Antecipado:

Possível a qualquer tempo

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão devem 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% (dezesete 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 2016.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES¹**1ª Série**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,02381852	R\$0,11974285	R\$1,14356137	R\$ 2.737.245,65
31/12/2015	R\$1,00351692	R\$0,01620852	R\$1,01972544	R\$ 2.440.830,11

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.393.615	-	-	2.393.615

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,02249579	R\$0,11047508	R\$1,13297087	R\$ 3.578.599,52
31/12/2015	R\$1,00222042	R\$0,00806137	R\$1,01028179	R\$ 3.191.074,04

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
3.158.598	-	-	3.158.598

3ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,02030217	R\$0,10150699	R\$1,12180916	R\$ 2.450.270,15
31/12/2015	R\$1,00008624	R\$0,00025848	R\$1,00034472	R\$ 2.184.965,94

¹ 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

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.184.213	-	-	2.184.213

4ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01884428	R\$0,09271067	R\$1,11155495	R\$ 560.755,02

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
504.478	-	-	504.478

5ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01788089	R\$0,08376193	R\$1,10164282	R\$ 555.754,57

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
504.478	-	-	504.478

6ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01578350	R\$0,07509896	R\$1,09088246	R\$ 550.326,20

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
504.478	-	-	504.478

7ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01434671	R\$0,06657984	R\$1,08092655	R\$ 2.308.866,68

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
2.136.007	-	-	2.136.007

8ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01295545	R\$0,05787528	R\$1,07083073	R\$ 1.196.025,83

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

9ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,01066566	R\$0,04894538	R\$1,05961104	R\$ 1.183.494,41

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

10ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,00910395	R\$0,04124184	R\$1,05034579	R\$ 1.173.145,92

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

11ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,00667341	R\$0,03251304	R\$1,03918645	R\$ 1.160.681,89

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.914	-	-	1.116.914

12ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,00495350	R\$0,02417965	R\$1,02913315	R\$ 1.149.453,22

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.116.194	-	-	1.116.194

13ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,00336960	R\$0,01594269	R\$1,01931229	R\$ 1.376.625,08

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.350.543	-	-	1.350.543

14ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$1,00193343	R\$0,00805906	R\$1,00999249	R\$ 1.364.038,29

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1.350.543	-	-	1.350.543

EVENTOS REALIZADOS - 2016

No exercício de 2016, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

AGENDA DE EVENTOS – 2017

No exercício de 2017, não ocorrerão os eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016, 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.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES

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

Não se aplica à presente Emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não tivemos conhecimento de alterações estatutárias e divulgação de informações relevantes aos titulares das debêntures no exercício de 2016.

PRINCIPAIS RUBRICAS

Não foi possível destacarmos as Principais Rubricas pertinentes ao exercício de 2016, 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, 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 BPGB-001 Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.044.600/0001-21 (“Fundo”) e o Agente Fiduciário.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 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 2017.



“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 /2.016, 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”