

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2015



► WTC RIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

1ª Emissão de Debêntures Simples



ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	5
EVENTOS REALIZADOS – 2015	6
AGENDA DE EVENTOS - 2016	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
ORGANOGRAMA	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE DEBÊNTURES.....	6
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	7
INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	7
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA	9
PARECER	9
DECLARAÇÃO	9

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	WTC RIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A
Endereço da Sede:	Rua Luigi Galvani nº. 42, 13º andar, Conjunto 135 CEP: 04575-020 – São Paulo – SP
Telefone / Fax:	(11) 3345-5035 / (11) 5506-5446
D.R.I:	João Woiler
CNPJ:	01.989.044/0001-59
Auditor:	BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples
Atividade:	Construção e Empreendimentos de Imóveis .
Categoria CVM:	Categoria B
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo/ Jornal do Comércio

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**Registro CVM nº**

CVM/SRE/DEB/1997/085;

CVM/SRE/DEB/1997/086;

Número da Emissão:

1ª Emissão;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações não pecuniárias;

Código do Ativo:

CETIP 1ª Série: WTCR11; e

CETIP 2ª Série: WTCR21

Código ISIN:

1ª Série: BRWTCRDBS019;

2ª Série: BRWTCRDBS027;

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures é 1º de julho de 1997;

Data de Vencimento:

As debêntures emitidas não possuem prazo de vencimento, resgatáveis em caso de: a) inadimplência da Emissora, com referência às obrigações assumidas na escritura de emissão, bem como as do parágrafo terceiro do artigo 55 da Lei nº 6.404/76; b) na hipótese de venda total dos ativos integrantes da Emissora e seu respectivo recebimento integral;

Quantidade de Debêntures:

A quantidade total é de 188.125 (cento e oitenta e oito mil e cento e vinte e cinco) debêntures, sendo 69.875 (sessenta e nove mil e oitocentos e setenta e cinco) debêntures da série A e 118.250 (cento e dezoito mil e duzentas e cinquenta) debêntures da série B;

Número de Séries:

A emissão foi realizada em 2 séries;

Valor Total da Emissão:

O valor total da emissão é de R\$ 188.125.000,00 (cento e oitenta e oito milhões, cento e vinte e cinco mil reais), na data de emissão, correspondendo a R\$69.875.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos e setenta e cinco mil reais) da série A e R\$ 118.250.000,00 (cento e dezoito milhões e duzentos e cinquenta mil reais) da série B;

Valor Nominal:

O valor nominal das debêntures é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de emissão;

Forma:

As debêntures da presente emissão são nominativas;

Espécie:

As debêntures são da espécie subordinada, subordinando-se aos credores quirografários da Emissora;

Conversibilidade:

As debêntures não são conversíveis em ações;

Permuta:

Não se aplica a presente emissão;

Poder Liberatório:

Não se aplica a presente emissão;

Opção:

Não se aplica a presente emissão;

Negociação:

As debêntures foram registradas para negociação no mercado secundário através do SND, atualmente administrado e operacionalizado pela CETIP;

Atualização do Valor Nominal:

Cada uma das debêntures desta emissão tem seu valor nominal atualizado monetariamente, no primeiro dia de cada mês, a partir da data da emissão, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia – IBRE/FGV, da Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro;

Pagamento da Atualização:

Não se aplica a presente emissão;

Remuneração:

As debêntures das séries A e B, que estejam em circulação perceberão, a título de remuneração mensal, a partir do mês seguinte ao mês em que ocorrer a conclusão das obras do WTC-Rio, rendimentos variáveis, equivalentes a uma fração do Resultado Operacional Disponível (RODI), apurado no ambiente da Emissora

e calculado de acordo com o critério definido na Cláusula 10.3. da escritura de emissão, bem como a Cláusula 11.3. da escritura de emissão para as debêntures da série B;

Pagamento da Remuneração:

O valor da remuneração das debêntures da série A e B será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior àquele ao da apuração;

Amortização:

Não se aplica a presente emissão;

Fundo de Amortização:

Não se aplica a presente emissão;

Prêmio:

Não se aplica a presente emissão;

Repactuação:

Não se aplica a presente emissão;

Aquisição Facultativa:

Não se aplica a presente emissão;

Resgate Antecipado:

Não se aplica a presente emissão;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

De acordo com o Instrumento Particular da Escritura de Emissão os recursos captados com a colocação das Debêntures da Série A e B, destinar-se-iam, parte à aquisição do imóvel situado na Av. Niemeyer, n. 769, na cidade do Rio de Janeiro e parte ao planejamento, desenvolvimento e implantação do empreendimento World Trade Center do Rio de Janeiro.

ASSEMBLEIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2015 não foram realizadas Assembleias de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$ 4.303,898856	R\$ -	R\$ 4.303,898856	R\$2.918.043,42
31/12/2014	R\$ 3.893,208044	R\$ -	R\$ 3.893,208044	R\$2.639.595,05

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
678	-	-	-	-	678

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

EVENTOS REALIZADOS – 2015

Não foram pactuados eventos pecuniários pertinentes ao exercício de 2015.

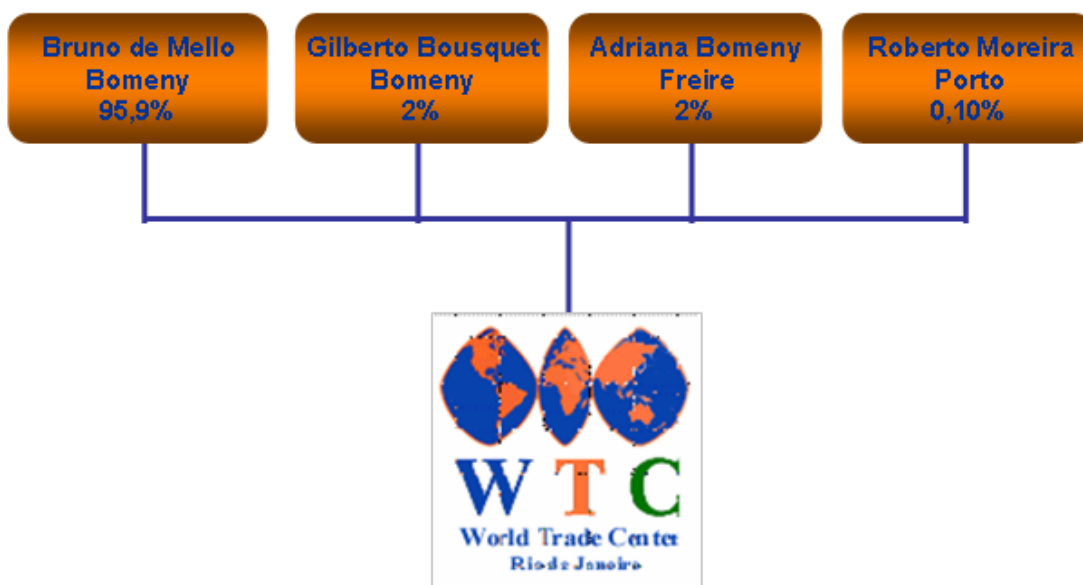
AGENDA DE EVENTOS - 2016

Não existem eventos pecuniários programados para 2016.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

Enquanto a Emissora estiver na fase pré-operacional não há incidência de eventos pecuniários, de acordo com a Escritura de Emissão.

ORGANOGRAMA



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 WTC Rio, é uma Sociedade de Propósito Específico, de Capital Aberto, registrada no mercado de balcão não organizado. Seus recursos originalmente seriam alocados no empreendimento denominado Hotel Nacional, no Rio de Janeiro. Com a inviabilização do negócio, aguarda-se novas decisões por parte da administração da Companhia. As receitas que seriam geradas por conta da exploração do hotel, deduzidas as despesas correntes, seriam distribuídas aos seus debenturistas, na sua integralidade.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente emissão não possui classificação de risco.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No decorrer do exercício de 2015 não foram deliberadas Alterações Estatutárias.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer de 2015, conforme a Companhia informa em seus relatórios trimestrais, a empresa ainda não encontrou o modelo adequado nem as condições de mercado apropriadas, para implementação do seu novo negócio, porquanto seus administradores têm mantido esforços contínuos nesse sentido. Deste modo, a WTC Rio encerra mais um exercício em condição de startup, contudo cumprindo face aos seus objetivos, com todas as obrigações societárias e para com os órgãos reguladores e disciplinadores do mercado.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2014	AV%	2015	AV%
ATIVO CIRCULANTE	1	0,1%	1	0,1%
Caixa e equivalentes de caixa	1	0,1%	1	0,1%
Tributos a recuperar	-	-	-	-
Outros ativos circulantes	-	-	-	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	997	99,9%	747	99,9%
Aplicações financeiras	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	-	-	-	-
Investimentos	-	-	-	-
Imobilizado	-	-	-	-
Diferido	997	99,9%	747	99,9%
TOTAL DO ATIVO	998	100,0%	748	100,0%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2014	AV%	2015	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	44	4,4%	44	5,9%
Obrigações sociais e trabalhistas	12	1,2%	12	1,6%
Fornecedores	20	2,0%	20	2,7%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-
Outras obrigações	-	-	-	-
Provisões	12	1,2%	12	1,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	4.032	404,0%	4.484	599,5%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Debêntures	2.640	264,5%	2.918	390,1%
Outras obrigações	1.392	139,5%	1.566	209,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(3.078)	(308,4%)	(3.780)	(505,3%)
Capital social realizado	50	5,0%	50	6,7%
Reserva de reavaliação	-	-	-	-
Lucros / Prejuízos acumulados	(3.128)	(313,4%)	(3.830)	(512,0%)
Ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO	998	100,0%	748	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2014	AV%	2015	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	-	-	-	-
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-	-	-	-
(=) Resultado Bruto	-	-	-	-
(-) Despesas com vendas	-	-	-	-
(-) Despesas gerais e adm.	(184)	-	(167)	-
(-) Despesas Tributárias	(6)	-	(6)	-
(-) Outras despesas operacionais	(249)	-	(250)	-
Resultado da equivalencia patrimonial	-	-	-	-
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(439)	-	(423)	-
(+) Receitas Financeiras	-	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(95)	-	(279)	-
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	(534)	-	(702)	-
IR e CS sobre o Lucro	-	-	-	-
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	(534)	-	(702)	-
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	(534)	-	(702)	-

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,00 em 2014 e 2015

Liquidez Corrente: de 0,02 em 2014 e 2015

Liquidez Seca: de 0,02 em 2014 e 2015

Liquidez Imediata: de 0,02 em 2014 e 2015

Estrutura de Capitais:

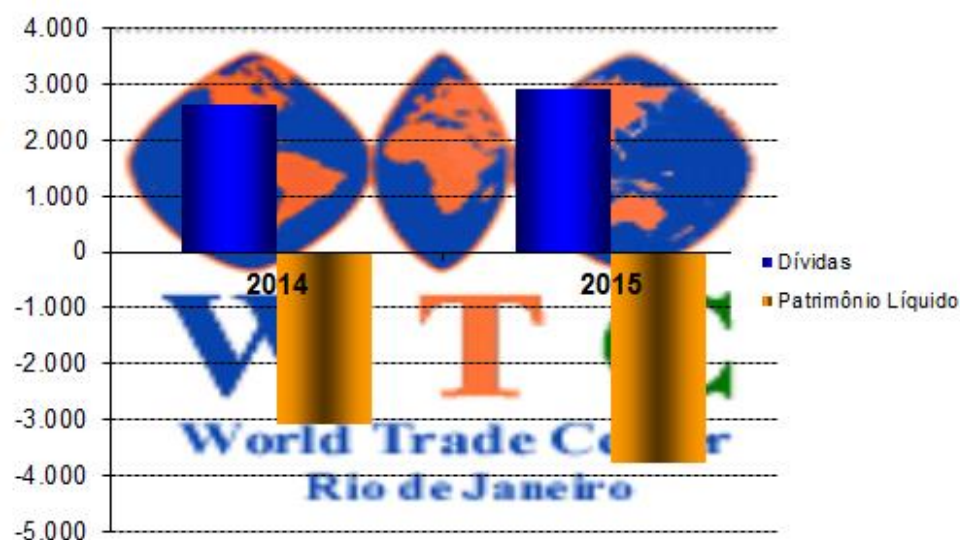
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -132,42% em 2014 e -119,79% em 2015. O Índice de Composição do Endividamento variou de 1,08% em 2014 para 0,97% em 2015. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em -32,39% em 2014 para -19,76% em 2015. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 104,51% em 2014 e 106,11% em 2015.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de -53,51% enquanto que a de 2015 resultou em -93,85%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2014 e 2015. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 17,35% em 2014 contra 18,57% em 2015.

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: Dívida X PL (Valores em R\$)



GARANTIA

As debêntures da presente emissão não possuem garantia já que são da espécie subordinada, isto é, concorrem ao patrimônio da Emissora em subordinação aos demais créditos (inclusive quirografários), gozando de preferência tão somente sobre o crédito de seus acionistas.

PARECER

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, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2015.

As Demonstrações Financeiras da Emissora foram auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes, cujo parecer apresentou ênfase que segue transcrito abaixo:

Ênfase

“De acordo com as Notas Explicativas nos 4 e 7, a continuidade normal das operações do WTC Rio Empreendimentos e Participações S/A está vinculada ao sucesso da implantação do projeto. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 7, as debêntures vencer-se-ão nos casos de inadimplência das obrigações pela emissora e/ou descumprimento das regras estatutárias. O WTC Rio Empreendimentos e Participações S/A não possui ativos financeiros suficientes para fazer frente ao cumprimento das obrigações contratadas.”

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, encontram-se a disposição dos investidores 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”