

Relatório Anual

Exercício 2010



1ª Emissão de Debêntures Simples

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS	5
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	5
EVENTOS REALIZADOS 2010	6
AGENDA DE EVENTOS 2011	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	6
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	6
ORGANOGRAMA	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	7
INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
PRINCIPAIS ASPECTOS	7
PRINCIPAIS RUBRICAS	8
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	9
ANÁLISE DA GARANTIA	10
PARECER	10
DECLARAÇÃO	11

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	WTC RIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Endereço da Sede:	Rua Luigi Galvani nº. 42, 13º andar, Conjunto 135 04575-020 – São Paulo – SP
Telefone / Fax:	(11) 3345-5035 / (11) 5506-5446
D.R.I.:	Bruno de Melo Bomeny
CNPJ:	01.989.044/0001-59
Auditor:	Global Auditores Independentes.
Principal:	Emp. Adm. Participações – Securitização de Recebíveis.
Categoria CVM:	Categoria A - Ativo

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

Registro CVM nº:	1ª Série SEP/GER/DEB/97/085 – 31 de outubro de 1997; 2ª Série SEP/GER/DEB/97/086 – 31 de outubro de 1997;
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP 1ª Série: WTCR11; e CETIP 2ª Série: WTCR21
Banco Mandatário:	Banco Indusval S.A.;
Coordenador Líder:	Unitas DTVM Ltda;
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 duzentas 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:	Somente ocorrerá pagamento da atualização na hipótese de decretação de vencimento antecipado da 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;
Vencimento Antecipado:	O Agente Fiduciário usará dos procedimentos judiciais e extrajudiciais cabíveis e aplicáveis com a Emissora ou terceiros, na defesa dos interesses da comunhão dos debenturistas e na realização de seus créditos, sendo-lhe especialmente facultado, no caso de inadimplemento da Emissora, declarar antecipadamente vencidas as obrigações decor-

rentes da escritura de emissão e exigir o pagamento da soma total das debêntures em circulação, acrescidas da correção monetária, juros e demais rendimentos a que fizerem jus à época, sendo essa declaração de vencimento antecipado efetivada por notificação extrajudicial à Emissora, através de Cartório de Títulos e documentos, na ocorrência dos seguintes eventos:

- a. protesto legítimo e reiterado de título contra a Emissora;
- b. decretação da falência da Emissora;
- c. falta de cumprimento pela Emissora de qualquer das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 dias, contados da data do recebimento da notificação da mora, a ser enviada pelo Agente Fiduciário.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

De acordo com o Instrumento Particular da Escritura de Emissão os recursos captados com a colocação das Debêntures da Série A, destinaram-se, parte à aquisição do imóvel situado na Av. Niemeyer, no. 769, na cidade do Rio de Janeiro e parte ao planejamento, desenvolvimento e implantação do empreendimento World Trade Center do Rio de Janeiro. Os recursos captados com a colocação das Debêntures da Série B, destinaram-se ao planejamento, desenvolvimento e implantação do empreendimento denominado World Trade Center do Rio de Janeiro, situado na Av. Niemeyer, no. 769, na cidade do Rio de Janeiro.

ASSEMBLÉIAS DE DEBENTURISTAS

No decorrer do exercício de 2010 não foram realizadas Assembléias de Debenturistas.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Série "A"

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 3.140,552355	R\$ 0,000000	R\$ 3.140,552355
31/12/2009	R\$ 2.822,004979	R\$ 0,000000	R\$ 2.822,004979

Data	Debêntures em Circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	678	69.197	R\$ 2.129.294,50
31/12/2009	678	69.197	R\$ 1.913.319,38

Série "B"

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 3.140,552355	R\$ 0,000000	R\$ 3.140,552355
31/12/2009	R\$ 2.871,046632	R\$ 0,000000	R\$ 2.871,046632

Data	Debêntures em Circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	0	118.250	R\$ 0,00
31/12/2009	0	118.250	R\$ 0,00

EVENTOS REALIZADOS 2010

Em razão da Emissora encontrar-se em estágio pré-operacional os debenturistas não perceberam rendimentos variáveis no exercício de 2010.

AGENDA DE EVENTOS 2011

De acordo com o disposto na Escritura de Emissão as debêntures da presente emissão perceberão, a partir do mês seguinte em que ocorrer a conclusão das obras do WTC-Rio, rendimentos variáveis, equivalentes a uma fração do Resultado Operacional Disponível (RODI), conforme cláusula especificada na Escritura de Emissão.

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.

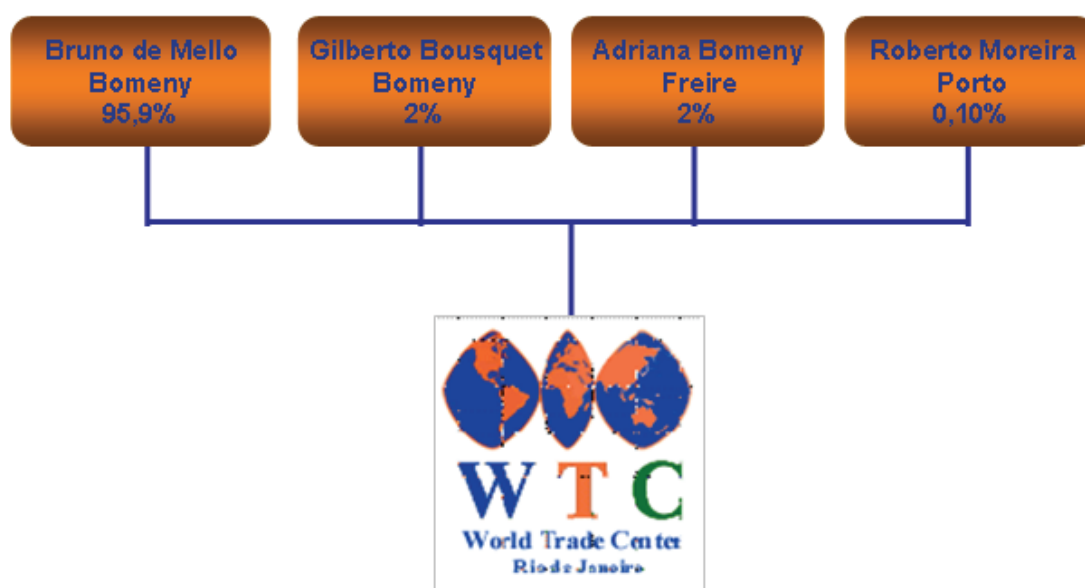
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

O WTC Rio Empreendimentos e Participações S/A., é uma sociedade constituída em 16/06/1997, tendo por objeto exclusivo a aquisição do imóvel, o planejamento, a edificação, o desenvolvimento, implantação, administração e exploração por si ou por terceiros do empreendimento denominado WORLD TRADE CENTER DO RIO DE JANEIRO.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente emissão não possui classificação de risco.

ORGANOGRAMA



ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No decorrer do exercício de 2010 não foram realizadas Alterações Estatutárias.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

O contrato de implantação do empreendimento firmado entre a Emissora e a SERVELEASE Empreendimentos Imobiliários Ltda., que tem por objeto implantação do WORLD TRADE CENTER DO RIO DE JANEIRO (WTC-RIO), encontra-se vigente, sendo que a devolução das 47.600 debêntures da série A que a SERVELEASE havia recebido como parcela do preço global, não implicou em distrato, rescisão ou novação do contrato.

De acordo com informações da Companhia, a mesma não realizou nenhum negócio que não tivesse dentro de seu propósito específico, não havendo também quaisquer atos ou fatos administrativos, que de alguma forma pudesse refletir no desempenho de suas atividades.

No último trimestre de 2009, vale destacar como fato a venda do Imóvel denominado Hotel Nacional através de leilão público. Com a concretização da venda, este Agente Fiduciário notificou a Companhia para prestar esclarecimentos sobre a continuidade do projeto vinculado a presente emissão de debêntures.

PRINCIPAIS ASPECTOS

Em termos operacionais não se verificou nenhuma novidade durante o ano de 2010. A implementação do projeto da empresa, necessitaria fundamentalmente da concretização da negociação do imóvel, que é a base do empreendimento e que continua dependendo da resolução da liquidação extrajudicial da Interunion Capitalização S.A., proprietária do imóvel aqui referido. Deste modo a mesma permanece com seu status pré-operacional

RELATÓRIO ANUAL 2010

dependendo das novas alternativas da empresa para continuidade de seu projeto, haja vista a concretização do leilão do imóvel em dezembro de 2009.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
ATIVO CIRCULANTE	3.596	0,1%	4	0,2%	4	0,2%
Caixa e equivalentes de caixa	1.100	0,0%	1	0,0%	1	0,1%
Tributos a recuperar	2.496	0,1%	3	0,1%	3	0,2%
Outros ativos circulantes	-	-	-	-	-	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	2.492.020	99,9%	2.243	99,8%	1.994	99,8%
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	-	-	-	-	-	-
Investimentos	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	-	-	-	-	-	-
Diferido	2.492.020	99,9%	2.243	99,8%	1.994	99,8%
TOTAL DO ATIVO	2.495.616	100,0%	2.247	100,0%	1.998	100,0%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	52.033	2,1%	44	2,0%	44	2,2%
Obrigações sociais e trabalhistas	11.462	0,5%	12	0,5%	12	0,6%
Fornecedores	20.250	0,8%	20	0,9%	20	1,0%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	-	-	-	-	-	-
Provisões	20.321	0,8%	12	0,5%	12	0,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.393.583	95,9%	2.449	109,0%	2.756	137,9%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Debêntures	1.946.570	78,0%	1.913	85,1%	2.129	106,6%
Outras obrigações	447.013	17,9%	536	23,9%	627	31,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	50.000	2,0%	(246)	(10,9%)	(802)	(40,1%)
Capital social realizado	50.000	2,0%	50	2,2%	50	2,5%
Reserva de reavaliação	-	-	-	-	-	-
Lucros / Prejuízos acumulados	-	-	(296)	(13,2%)	(852)	(42,6%)
Ajustes de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO	2.495.616	100,0%	2.247	100,0%	1.998	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	-	-	-	-	-	-
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado Bruto	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas com vendas	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas gerais e adm.	-	-	(78)	-	(91)	-
(+) Outras receitas operacionais	-	-	(249)	-	(249)	-
(-) Outras despesas operacionais	-	-	-	-	-	-
Resultado da equivalencia patrimonial	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-	-	(327)	-	(340)	-
(+) Receitas Financeiras	1	-	31	-	-	-
(-) Despesas Financeiras	(1)	-	-	-	(216)	-
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	-	-	(296)	-	(556)	-
IR e CS sobre o Lucro	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	-	-	(296)	-	(556)	-
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	-	-	(296)	-	(556)	-

ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

A Companhia encontra-se em fase pré-operacional e contabilizou os gastos pré-operacionais até 31.12.2008 como Ativo Não Circulante – Diferido, conforme faculdade prevista na Lei nº 11.68/07. A partir de janeiro de 2009 esses valores estão sendo amortizados à razão de 1/120. Os gastos ocorridos a partir de 01.01.2009 passaram a ser apropriados diretamente ao resultado.

Valores diferidos

Evolução	Valor em R\$ mil
Saldo no início do exercício	2.492
Amortização	1/120
Valor mensal da amortização	20

A Emissora foi constituída sob a forma de “Sociedade de Propósito Específico - SPE” e conforme disposto na Escritura de Emissão de debêntures, a receita total líquida, quando disponível, tendo em vista o seu estado pré-operacional, será distribuída proporcionalmente aos debenturistas, não havendo portanto reinvestimento de lucros ou distribuição de dividendos.

A manutenção administrativa e operacional está suportada por Contrato de Mútuo com parte relacionada. Em termos de avaliação comparativa das demonstrações financeiras, tal análise mostra-se prejudicada.

Gráfico: Debêntures (Valores em R\$)

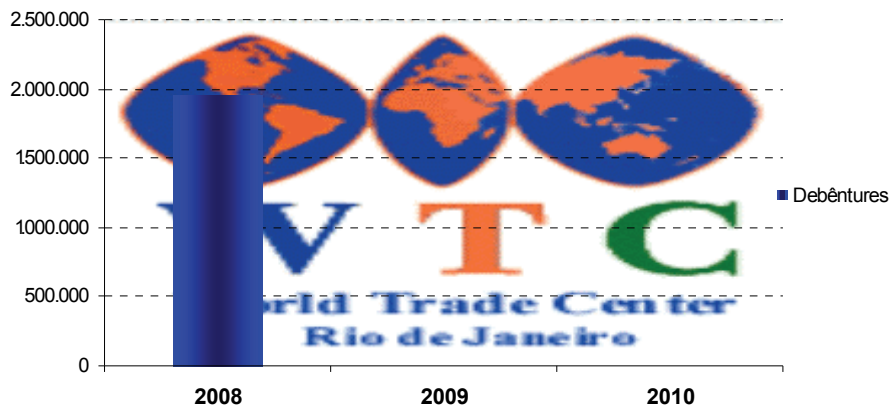


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$)



ANÁLISE DA 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, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2010.

Após análise das demonstrações financeiras da Emissora auditadas pela Global Auditores Independentes, cujo parecer apresentou ênfase, a continuidade normal das operações da Companhia está vinculada ao sucesso da implantação do projeto.

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 “1”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2011.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6407/76 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 interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário”